

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-104-30-0724

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355 расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27

по состоянию на 26 июля 2024 года  
дата составления отчета 26 июля 2024 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
рентный «Коммерческая недвижимость»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

На основании договора №800-104-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №30 от 11 июля 2024 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 26 июля 2024 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 26 июля 2024 года без НДС округленно составляет:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	70 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	64 100 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	21 500 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	64 100 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	13 800 000,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	64 000 000,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	14 600 000,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	66 400 000,00
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	62 500 000,00

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>8</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Сведения о Заказчике оценки.....</b>	<b>18</b>
<b>2.2 Сведения о Оценочной компании.....</b>	<b>18</b>
<b>2.3 Сведения о Оценщике .....</b>	<b>18</b>
<b>2.4 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки.....</b>	<b>19</b>
<b>2.5 Организации, привлекаемые к проведению оценки.....</b>	<b>20</b>
<b>2.6 Консолидация активов.....</b>	<b>20</b>
<b>2.7 Заявление оценщика.....</b>	<b>21</b>
<b>2.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик         заключил трудовой договор.....</b>	<b>21</b>
<b>2.9 Сведения о независимости оценщика .....</b>	<b>21</b>
<b>3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в         РФ:.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами         СРО: .....</b>	<b>23</b>
<b>3.3 Международные стандарты оценки .....</b>	<b>23</b>
<b>4 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО     ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
<b>5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ     ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>25</b>
<b>6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
<b>6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных         с указанием источников их получения .....</b>	<b>29</b>
<b>6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки</b>	<b>31</b>
<b>6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....</b>	<b>34</b>
<b>6.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>	<b>37</b>
<b>6.5 Описание земельного участка .....</b>	<b>46</b>
<b>6.6 Определение класса объекта оценки.....</b>	<b>49</b>
<b>6.7 Фотографии объекта оценки.....</b>	<b>55</b>
6.7.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482.....	55
6.7.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485.....	57
6.7.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489.....	59
6.7.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490.....	61
6.7.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491.....	63
6.7.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492.....	65
6.7.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493.....	66

6.7.8	Нежилое помещение 63:01:0607001:495.....	68
6.7.9	Общие виды и земельный участок 63:01:0607001:355.....	70
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>72</b>
<b>7.1</b>	<b>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 .....</b>	<b>72</b>
<b>7.2</b>	<b>Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость .....</b>	<b>86</b>
7.2.1	Определение сегмента рынка объектов оценки.....	86
7.2.2	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	87
7.2.3	Краткое описание Г.Самара.....	87
7.2.4	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.....	92
7.2.5	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг. ....	103
7.2.6	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....	105
7.2.7	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара.....	107
7.2.8	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	109
7.2.9	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	114
7.2.10	Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара.....	119
7.2.11	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара.....	120
7.2.12	Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара.....	121
7.2.13	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года (информационно).....	123
7.2.14	Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Самара, апрель-май 2024.....	133
7.2.15	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	140
7.2.16	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	140
7.2.17	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	147
7.2.18	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.....	151
<b>8</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>152</b>
<b>9</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>157</b>
<b>9.1</b>	<b>Процесс оценки.....</b>	<b>157</b>
<b>9.2</b>	<b>Общие понятия и определения.....</b>	<b>157</b>
<b>9.3</b>	<b>Подходы к оценке объектов недвижимости.....</b>	<b>162</b>
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход.....	163
9.3.2	Доходный подход.....	165

9.3.3	Затратный подход .....	167
<b>9.4</b>	<b>Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....</b>	<b>169</b>
<b>10</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>170</b>
<b>10.1</b>	<b>Методика расчета.....</b>	<b>170</b>
<b>10.2</b>	<b>Выбор единиц сравнения.....</b>	<b>171</b>
<b>10.3</b>	<b>Подбор объектов-аналогов .....</b>	<b>171</b>
10.3.1	Объекты - аналоги.....	172
<b>10.4</b>	<b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....</b>	<b>174</b>
<b>10.5</b>	<b>Определение стоимости объектов оценки.....</b>	<b>182</b>
10.5.1	Нежилое помещение 63:01:0607001:482.....	183
10.5.2	Нежилое помещение 63:01:0607001:485.....	187
10.5.3	Нежилое помещение 63:01:0607001:489.....	191
10.5.4	Нежилое помещение 63:01:0607001:490.....	195
10.5.5	Нежилое помещение 63:01:0607001:491.....	199
10.5.6	Нежилое помещение 63:01:0607001:492.....	203
10.5.7	Нежилое помещение 63:01:0607001:493.....	207
10.5.8	Нежилое помещение 63:01:0607001:495.....	211
<b>10.6</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.....</b>	<b>216</b>
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..</b>	<b>218</b>
<b>11.1</b>	<b>Методика расчета.....</b>	<b>218</b>
<b>11.2</b>	<b>Выбор единиц сравнения.....</b>	<b>219</b>
<b>11.3</b>	<b>Подбор объектов-аналогов .....</b>	<b>219</b>
11.3.1	Объекты - аналоги.....	220
<b>11.4</b>	<b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....</b>	<b>222</b>
<b>11.5</b>	<b>Определение стоимости объектов оценки.....</b>	<b>232</b>
11.5.1	Нежилое помещение 63:01:0607001:482.....	233
11.5.2	Нежилое помещение 63:01:0607001:485.....	237
11.5.3	Нежилое помещение 63:01:0607001:489.....	241
11.5.4	Нежилое помещение 63:01:0607001:490.....	245
11.5.5	Нежилое помещение 63:01:0607001:491.....	249
11.5.6	Нежилое помещение 63:01:0607001:492.....	253
11.5.7	Нежилое помещение 63:01:0607001:493.....	257
11.5.8	Нежилое помещение 63:01:0607001:495.....	261
<b>11.6</b>	<b>Определение прогнозного периода и шага прогноза .....</b>	<b>266</b>
<b>11.7</b>	<b>Прогнозирование рыночных арендных ставок .....</b>	<b>266</b>
<b>11.8</b>	<b>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы .....</b>	<b>267</b>
<b>11.9</b>	<b>Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения .....</b>	<b>268</b>

---

<b>11.10</b>	<b>Определение ставки капитализации.....</b>	<b>273</b>
<b>11.11</b>	<b>Определение ставки дисконтирования.....</b>	<b>274</b>
<b>11.12</b>	<b>Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.....</b>	<b>275</b>
<b>11.13</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.....</b>	<b>285</b>
<b>12</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ (ЕОН), СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>286</b>
<b>12.1</b>	<b>Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами .....</b>	<b>286</b>
<b>12.2</b>	<b>Результаты согласования .....</b>	<b>288</b>
<b>13</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....</b>	<b>290</b>
<b>13.1.1</b>	<b>Расчет стоимости объектов оценки .....</b>	<b>291</b>
<b>14</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>294</b>
<b>15</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>296</b>
<b>15.1</b>	<b>Перечень методической литературы .....</b>	<b>296</b>
<b>15.2</b>	<b>Перечень источников внешней информации.....</b>	<b>297</b>
<b>16</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>298</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934
---	-------------------	-------------------	----------	---	--

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

Дата оценки	26 июля 2024 года
Основание проведения оценки	Договор № №800-104-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №30 от 11 июля 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

**В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 26 июля 2024 года составляет без НДС округленно**

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	70 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	64 100 000,00

3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	21 500 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	64 100 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	13 800 000,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	64 000 000,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	14 600 000,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	66 400 000,00
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	62 500 000,00

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №30 от 11 июля 2024 года, Отчет об оценке №800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024- 185224934
---	----------------------	-------------------	----------	---	---

*Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №30 от 11 июля 2024 года*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
<b>Цель оценки</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №30 от 11 июля 2024 года – определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость».
<b>Оценка проводится в соответствии</b>	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки - 26 июля 2024 года;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS));</li> <li>• характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
<b>Дата оценки:</b>	26 июля 2024 года
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	<p>факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.</li> <li>• Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете.</li> <li>• Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>• При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.</li> <li>• Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</li> <li>• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</li> <li>• Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки.</li> <li>• Ограничения на использование и публикацию Отчетов .</li> <li>• Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели.</li> <li>• Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщиков.</li> </ul> <p><b>Дополнительные требования:</b></p>
--	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации.</li> <li>Допускается округление по математическим правилам.</li> </ul> <p>Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки</p>
<b>Ограничения оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</li> <li>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</li> </ul> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	<p>В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.</p>
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<p>Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.</p>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	<p>Отсутствует</p>
<b>Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права</b>	<p>Право общей долевой собственности        Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Дата составления отчета:</b>	26 июля 2024 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 11 июля 2024 года по 26 июля 2024 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-104-30-0724

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №30 от 11 июля 2024 года

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 2.1 Сведения о Заказчике оценки

<b>Заказчик</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» Адрес места нахождения 115054, г. Москва, Павелецкая площадь, дом 2, строение 2, 18 этаж, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810900000000858 в ПАО «Промсвязьбанк», Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.
-----------------	---

## 2.2 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<b>Оценочная компания</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»          ООО «ОКБС»          Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5.          Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5          Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО)          Банковские реквизиты: р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"          к/с 30101810245250000117          БИК 044525117          ИНН 7701951014 КПП770101001          ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.          Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.          Телефон+ 7 (499) 502-82-03          Emailmail-site@okbs.ru</p>
---------------------------	--

## 2.3 Сведения о Оценщике

<b>Оценщик</b>	<p style="text-align: center;"><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b></p> <p>Почтовый адрес Оценщика          Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.          Номер контактного телефона Оценщика          +7 (499) 502-82-03          Адрес электронной почты Оценщика          mail-site@okbs.ru          Местонахождение оценщика          офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5          Стаж          Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p>
----------------	---

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	<p>Сведения о членстве в СРОО</p> <p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)</p> <p>Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru</p> <p>Дата вступления: 26.05.2008 г.</p> <p>Реестровый номер: 1334</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</p> <p>Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года.</li> </ul> <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</li> </ul>
--	---

## 2.4 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

## 2.5 Организации, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

## 2.6 Консолидация активов

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

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

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

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

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

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

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

## 2.7 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 predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

## 2.9 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

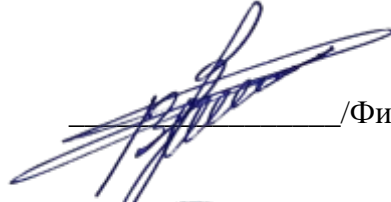
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---

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

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

Оценщик

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
 /Филатов В.Д./

### 3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

#### 3.2 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>).

#### 3.3 Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут

непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 26 июля 2024 года.



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

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

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

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

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

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

## 5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта

оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

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

- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.
- 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.
- 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.
- Согласно п. 1 ст. 35 Земельного Кодекса РФ «1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Следовательно, каждому собственнику помещения/помещений принадлежит доля в правах на земельный участок с учетом долей в праве собственности. Наиболее типично доля оцениваемого земельного участка в праве собственности определяется пропорционально общим

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

площадям помещений, находящихся в собственности. Оценщик вводит допущение, доля в праве 171461/191790 на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0607001:355 приходится на оцениваемые нежилые помещения.

- В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС, части ОКСа - помещения), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенных на нем ОКС или его частей, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право на земельный участок, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права на земельный участок входит в стоимость ОКС (помещений). Стоимость земельного участка определяется справочно, для целей учета в фонде.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 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	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	Долевая собственность, 171461/191790 долей	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	Доверительное управление, 171461/191790 долей в праве общей долевой собственности находятся в доверительном управлении
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633	Доверительное управление
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	Доверительное управление
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	Доверительное управление
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024	Доверительное управление
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718	Доверительное управление
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966	Доверительное управление
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	Доверительное управление
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Долевая собственность	17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934	Доверительное управление

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»
Отчет об оценке	800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

*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 рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.*

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»
Отчет об оценке	800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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.***

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 4, Наименование - нежилое помещение №29. Расположение - 4 этаж, поз.№73, 157, 160-208. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/7
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 1, Наименование - нежилое помещение. Расположение - этаж №1, поз. № 65, 81, 131, 132, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 220, 205, 235. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/11
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 2, Наименование - нежилое помещение №2. Расположение - 2 этаж, поз.№64, 131, 141-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/5

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Нежилое помещение технического назначения, Подвал № 1, Наименование - нежилое помещение №23. Расположение - подвал, поз.№1-3, 6, 7. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/2
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 3, Наименование - нежилое помещение №30. Расположение - 3 этаж, поз.№73, 136, 145-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/3
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 7, Наименование - нежилое помещение №31. Расположение - 7 этаж, поз. №28-37. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/1
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 6, Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.№85, 107, 170-218. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/8
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 5, Наименование - нежилое помещение №28. Расположение - 5 этаж, поз.№93, 165-193, 195-213. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/4

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	13 331 418,80	Ранее учтенный	02 02 2009
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	75 318 461,99	Ранее учтенный	29 09 2008
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	31 697 162,78	Ранее учтенный	03 07 2009
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	75 333 537,74	Ранее учтенный	01 09 2008
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	27 295 085,38	Ранее учтенный	28 08 2008
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	75 212 931,72	Ранее учтенный	28 08 2008
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	22 266 826,22	Ранее учтенный	28 08 2008
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	78 333 612,59	Ранее учтенный	29 09 2008
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	73 263 134,33	Ранее учтенный	29 08 2008
			<b>472 052 171,55</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/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

#### 6.4 Информация о местоположении объектов оценки

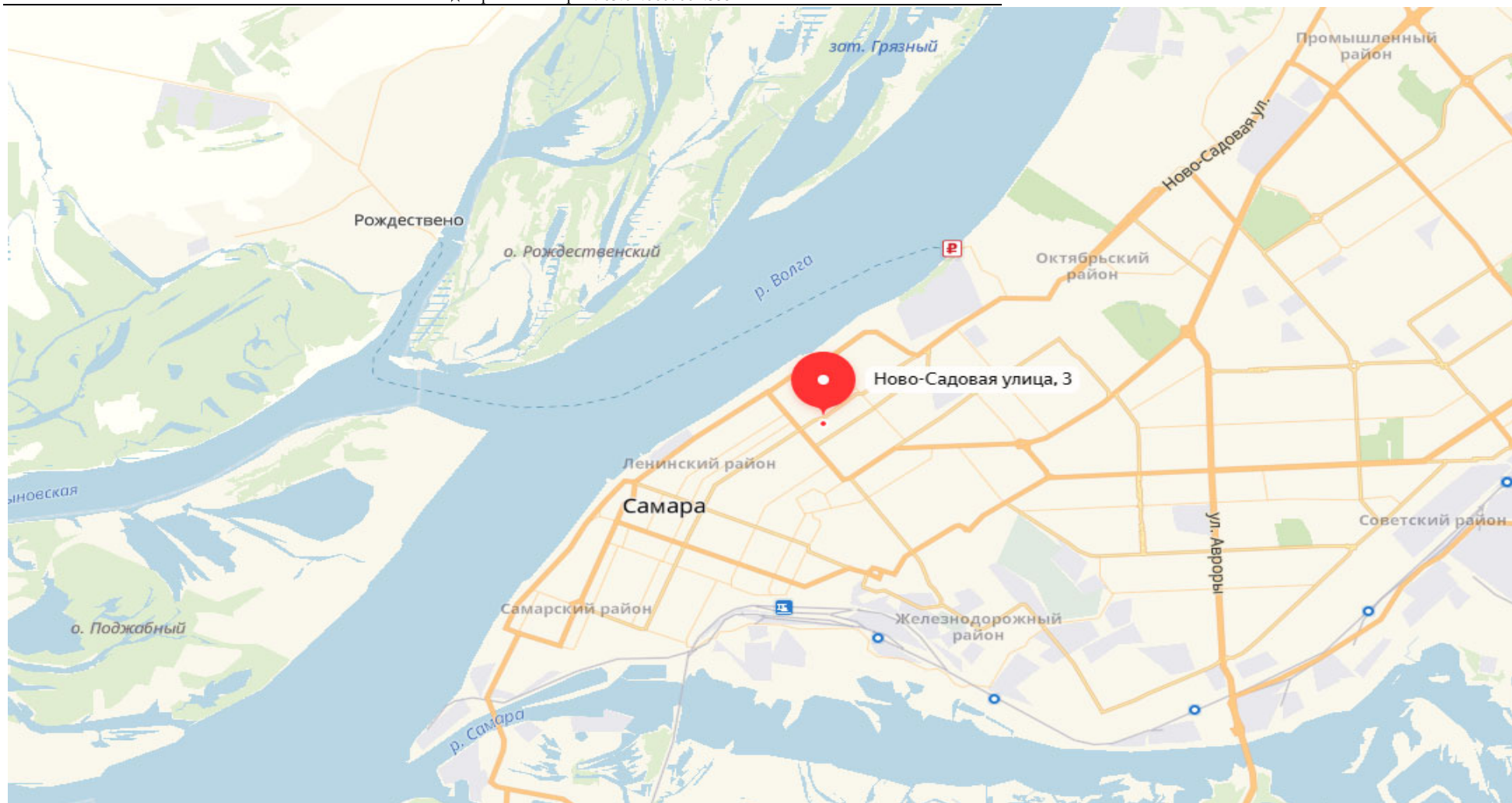
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 4, Наименование - нежилое помещение №29. Расположение - 4 этаж, поз.№73, 157, 160-208. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/7
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 1, Наименование - нежилое помещение. Расположение - этаж №1, поз. № 65, 81, 131, 132, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 220, 205, 235. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/11
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 2, Наименование - нежилое помещение №2. Расположение - 2 этаж, поз.№64, 131, 141-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/5

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Нежилое помещение технического назначения, Подвал № 1, Наименование - нежилое помещение №23. Расположение - подвал, поз.№1-3, 6, 7. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/2
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 3, Наименование - нежилое помещение №30. Расположение - 3 этаж, поз.№73, 136, 145-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/3
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 7, Наименование - нежилое помещение №31. Расположение - 7 этаж, поз. №28-37. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/1
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 6, Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.№85, 107, 170-218. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/8
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 5, Наименование - нежилое помещение №28. Расположение - 5 этаж, поз.№93, 165-193, 195-213. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

**Земельный участок 63:01:0607001:355**  
 Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Пересмайская, д. 3/27.  
 Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией  
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0607001:355
Кадастровый квартал:	63:01:0607001
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Пересмайская, д. 3/27.
Площадь уточненная:	1 917,9 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	13 331 418,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.01.2023
дата применения:	01.01.2023





---

## 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».

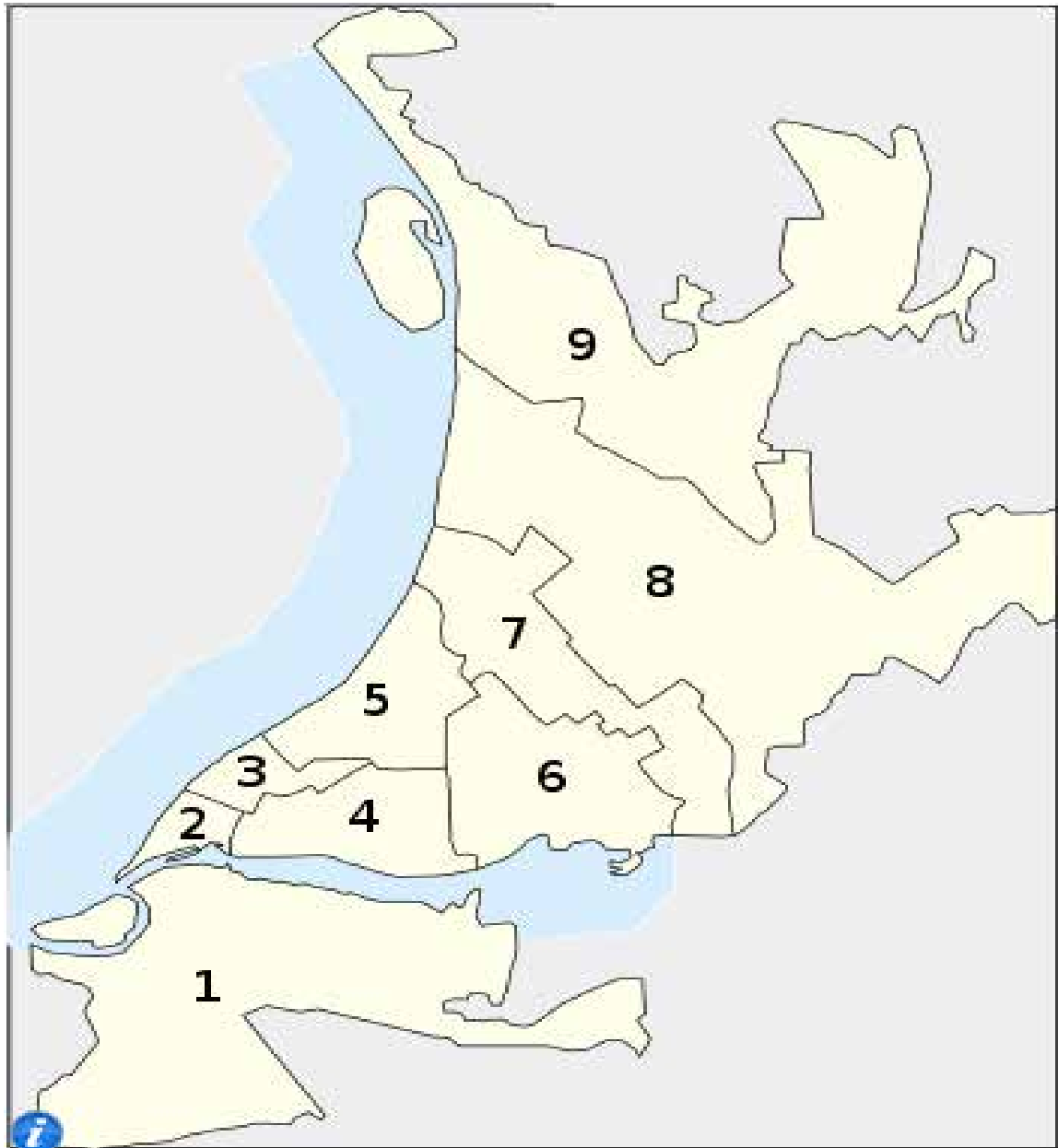
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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



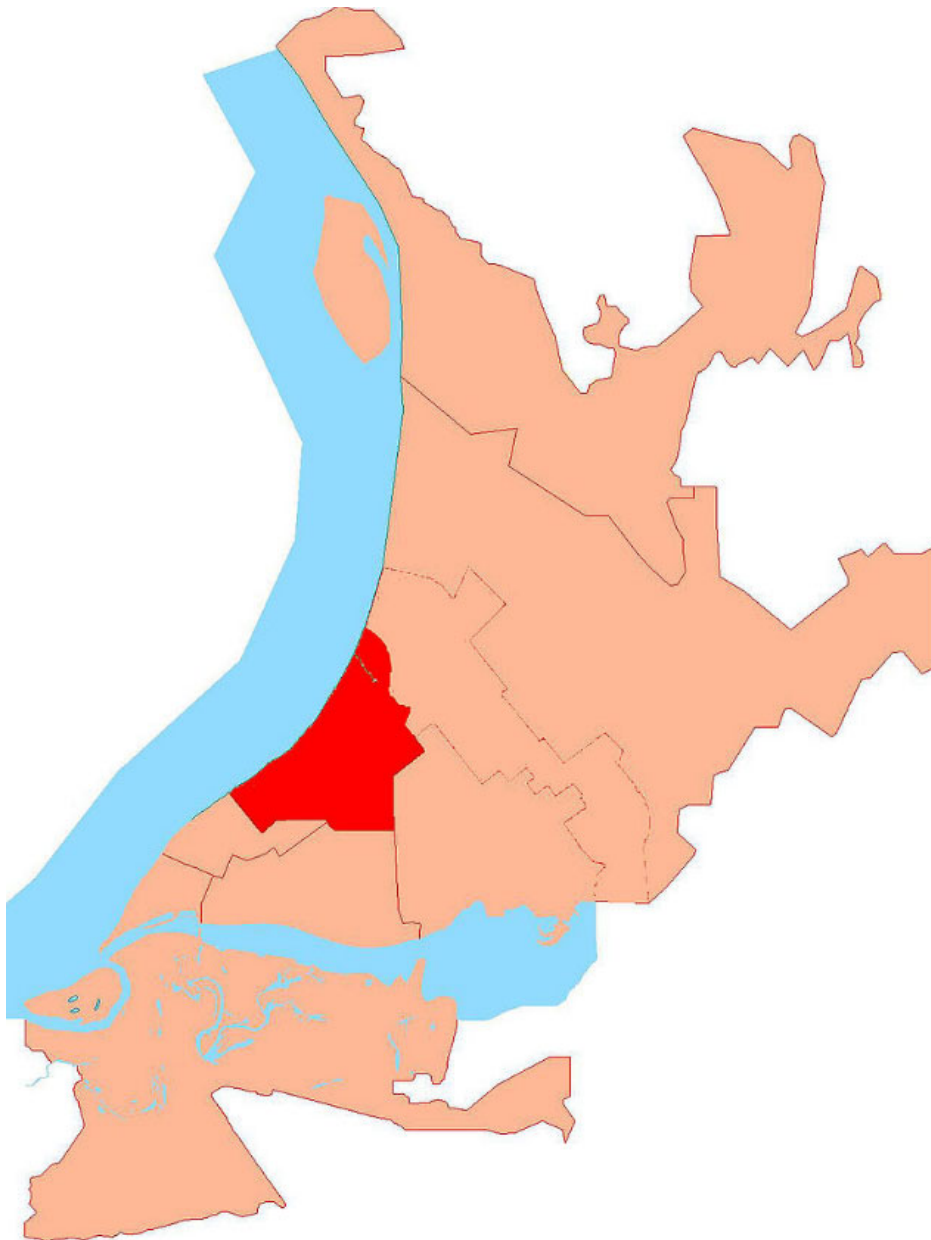
№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202 <sup>[8]</sup>	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827 <sup>[8]</sup>	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431 <sup>[8]</sup>	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384 <sup>[8]</sup>	36 401 364	36 701 305
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>.

## Октябрьский район

Октябрьский район — один из внутригородских районов города Самары.

Занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га. Численность населения — 121 571 чел. (2018). Был переименован из Сталинского района в январе 1962 года.



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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»
Отчет об оценке	800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производства: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4»<sup>[2]</sup> (производство остановлено в 2007 году), ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

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

Проектная деятельность представлена ООО «Технопроект Самара».

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

*Источник: <https://ru.wikipedia.org>*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 6.5 Описание земельного участка

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

**Земельный участок 63:01:0607001:355**  
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.  
Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0607001:355
Кадастровый квартал:	63:01:0607001
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.
Площадь уточненная:	1 917,9 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	13 331 418,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Источник: [tps://pkk5.rosreestr.ru](https://pkk5.rosreestr.ru)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

**Земельный участок 63:01:0607001:355**

Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.

Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">63:01:0607001:355</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">63:01:0607001</a>
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.
Площадь уточненная:	1 917,9 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	13 331 418,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Источник: [tps://pk5.rosreestr.ru](https://pk5.rosreestr.ru)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---

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

***Исходя из вышеизложенного можно заключить, что свободное использование земельного участка не представляется возможным. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0607001:355 представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка).***

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



## 6.6 Определение класса объекта оценки

### Краткая классификация офисной недвижимости:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»
Отчет об оценке	800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»
Отчет об оценке	800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

центральной транспортной развязки. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организовывают в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований. Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников любой компании, эти здания признаются непристижными. Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум - арендодатель мог отреставрировать фасад. Обслуживание или отсутствует, или ведется силами владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации. Но в здании класса С есть охраняемая наземная парковка. Также тут обустроена круглосуточная охранная система. Чаще всего, хоть и не в достаточном объеме, имеются условия для отдыха и быта сотрудников. Категория D Офисы класса D находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно. Существуют и такие помещения, которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии. Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям об офисных помещениях. Расположены такие постройки могут быть где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело. Привлекает арендаторов этот сегмент своей стоимостью - она в этом случае более чем доступная. Названный класс офисов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли. Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. На него арендатор потратит значительные суммы. А отсутствие элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой. Ознакомившись с таким понятием как классы офисов, арендатору будет проще определить, какое помещение лучше подходит для конкретно взятого бизнеса.

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

### **Критерии объекта оценки:**

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## Краткое описание характеристик

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»
Отчет об оценке	800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 6.7 Фотографии объекта оценки

### 6.7.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489



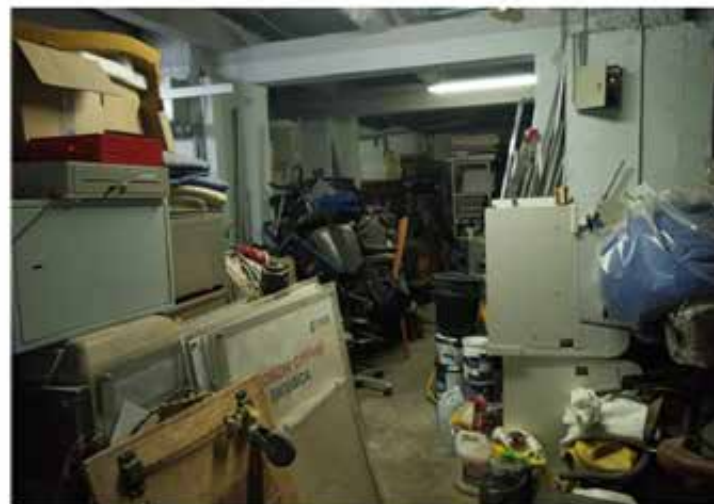
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

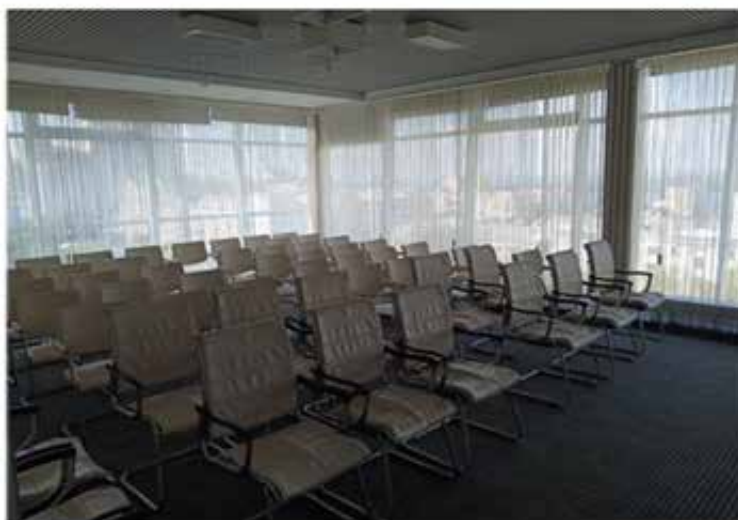
---





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493



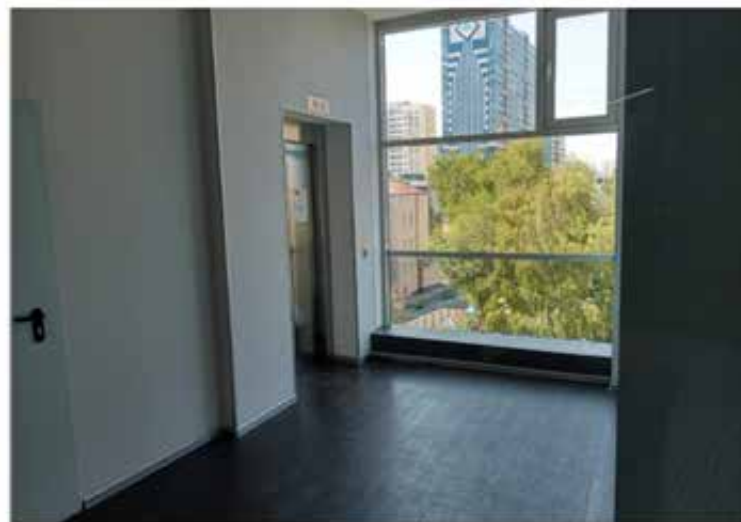
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 6.7.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---

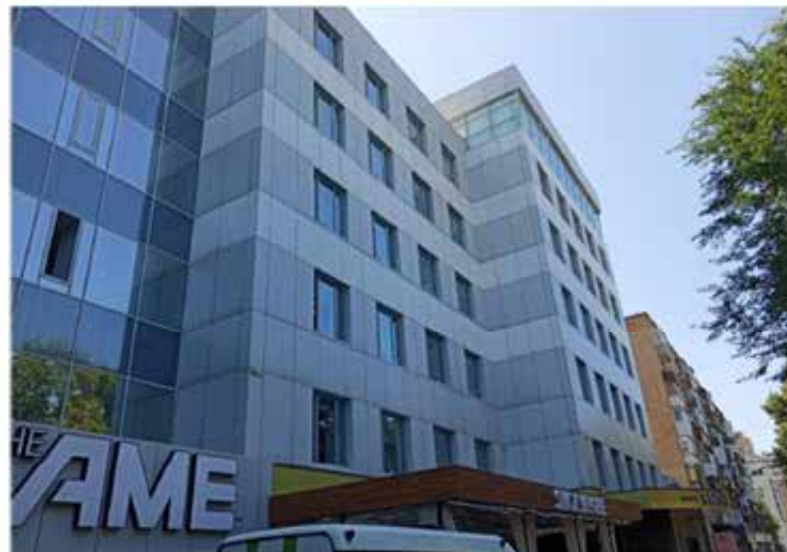


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355



## 7 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.

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

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

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

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



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



после снижения на 0,8% в апреле, выпуск в мае вернулся к росту, увеличившись на 4,2%. В сегменте «**Водоснабжение**», в свою очередь, рост выпуска в мае ускорился до 5,4% после увеличения на 2,3% месяцем ранее.

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

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

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

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

В добывающем секторе в апреле продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи **природного газа** несколько увеличился, что привело к ускорению добычи с начала года до 9,1% с 8,8% по итогам четырех месяцев.

Производство **СПГ** увеличилось на 2,9% после роста на 2,8% месяцем ранее (за январь-май увеличение на 4,5% после роста на 4,9% в январе-апреле). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась положительной, причем рост у мясной и рыбной продукции оказался в диапазоне 3-5%. Наиболее сильный рост производства показало **мясо скота**, прибавив в мае 4,8%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** увеличился на 3,8%. По итогам пяти месяцев производство мяса скота также является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,2%).

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

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

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

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

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

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

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

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

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

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

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в облигации вырос на умеренные 100 млрд руб. В частности, вложения в долговые ценные бумаги по сравнению с апрелем практически не изменились и составили 0,1 трлн руб. При этом вложения в ОФЗ сократились на 140 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок, а также частичной продажи на вторичных торгах. При этом Минфин в мае разместил ОФЗ на сумму около 88 млрд руб. после 272 млрд руб. месяцем ранее, причем вся

сумма пришла на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

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

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

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



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

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

## Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



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

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

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

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

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

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

**Выводы:**

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

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

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

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

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

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в рублях)

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

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
18.	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
20.	Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

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



Другие показатели		2022	01.04.2024
23.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals – Brent *0,89)	85,99	87,13

### Состояние и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

#### Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

#### Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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

#### Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>
2. <https://cbr.ru/key-indicators/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_fm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_fm/svs/)
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
4. <https://ria.ru/20240110/rosdolg-1920410931.html?in=1>

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

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

Приложение 1

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

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

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

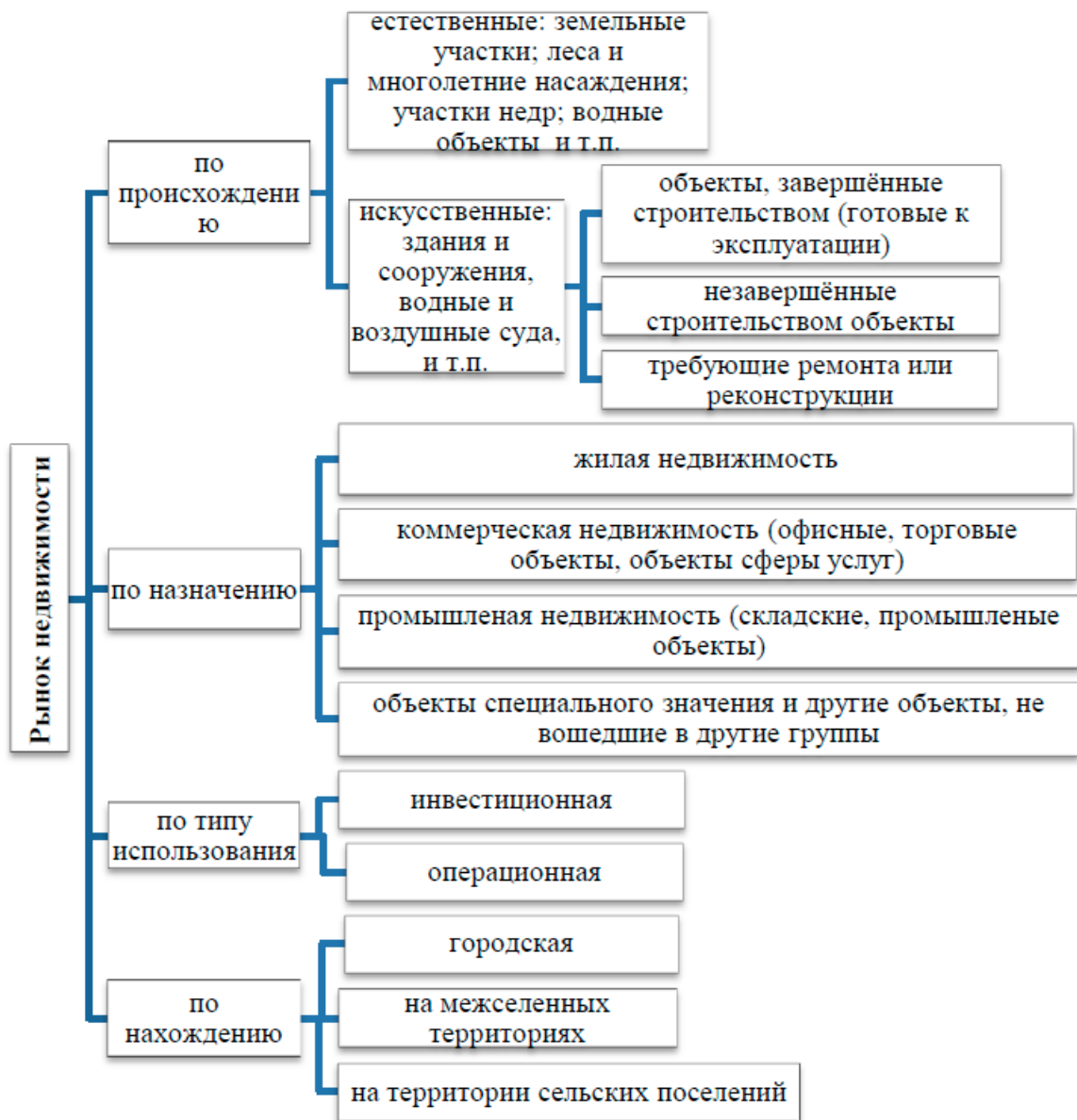
76	Алтайский край	1 831	1 612	<b>0,88</b>	1 710	1 595	<b>0,93</b>
77	Красноярский край	2 538	1 762	<b>0,69</b>	2 329	1 747	<b>0,75</b>
78	Иркутская область	2 419	1 236	<b>0,51</b>	2 316	1 193	<b>0,52</b>
79	Кемеровская область - Кузбасс	801	979	<b>1,22</b>	787	968	<b>1,23</b>
80	Новосибирская область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

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

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

### 7.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

## 7.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

### 7.2.3 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). Город трудовой доблести (2020).

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

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



Рисунок 7.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

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

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



Рисунок 7.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

*Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:*

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



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

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

*Возможные направления развития:*

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 7.3 Административное деление г. Самара

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

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

#### 2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

#### 3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

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

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

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

#### РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	х	95,0	98,6	х	96,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35470,5	97,5	75,0	489438,9	109,8
обрабатывающие производства	107038,6	100,1	84,8	1147991,3	94,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12073,7	117,4	101,3	113870,8	97,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3197,1	91,8	66,8	39418,1	80,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	27223,5	86,4	97,6	247822,9	100,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	89,5	69,8	65,6	1662,6	99,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)	60,1	47,2	54,5	1164,8	118,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Объем платных услуг населению, млн.рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1915,0	99,82)	105,02)	19993,7	114,02)
Индекс потребительских цен, %	х	100,0	112,2	х	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	100,6	99,4	х	116,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	10,7	97,5	68,5	х	х

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

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

	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г. в % к		Январь- октябрь 2022 г.	Январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
		сентябрю 2022 г.	октябрю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	966,4	99,9	101,2	978,9	101,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	48489,9	102,9	117,4	46208,1	111,4
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	х	102,8	103,9	х	97,3

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

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

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

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

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	x	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	x	107,4
- обрабатывающие производства	%	x	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	x	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство»1)	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.)	%	x	111,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат) <sup>1)</sup>	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата <sup>1)</sup>	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

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

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

- *Благоустройство общественных пространств.*

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

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

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:
  - ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;

- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

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

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

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

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

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездов к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по отсыпке асфальтобетонным гранулятом дорог, не имеющих твердого покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бортового камня), на сумму 184,44 млн. руб.

- *Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства.*

В 2022 году приоритетным направлениям в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ.

Выполнение мероприятий по строительству объектов теплоснабжения городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении схемы теплоснабжения городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы.

На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрены средства в размере 200,0 млн. рублей.

Выполнение мероприятия по замене 5 лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программой «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.

- *Образование.*

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

3. Создание условий для развития успешности детей:

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

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

- продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).
- использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

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

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

- сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патриотических объединениях, к общей численности детей, подростков и молодёжи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;
- сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Юнармии», на уровне 80%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источники:

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

**Таблица 7.4 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара**

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Офисный центр в ТРК Good'Ok	А	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова	Группа компаний «Виктор 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	2021

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

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

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

Год/квартал	4 квартал 2021 год	1 квартал 2022 год	2 квартал 2022 год	3 квартал 2022 год	4 квартал 2022 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	344	317	300	299	279
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	81 615	69 727	66 360	68 936	55 991



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

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

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

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

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

## Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

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

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

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

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

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

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



Рисунок 7.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

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

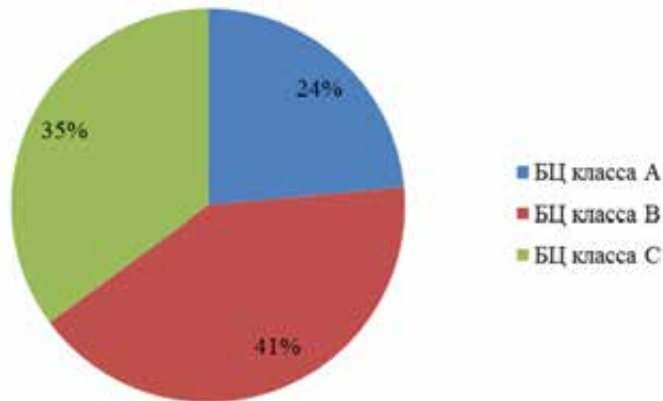


Рисунок 7.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 года, % от общей площади

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

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

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

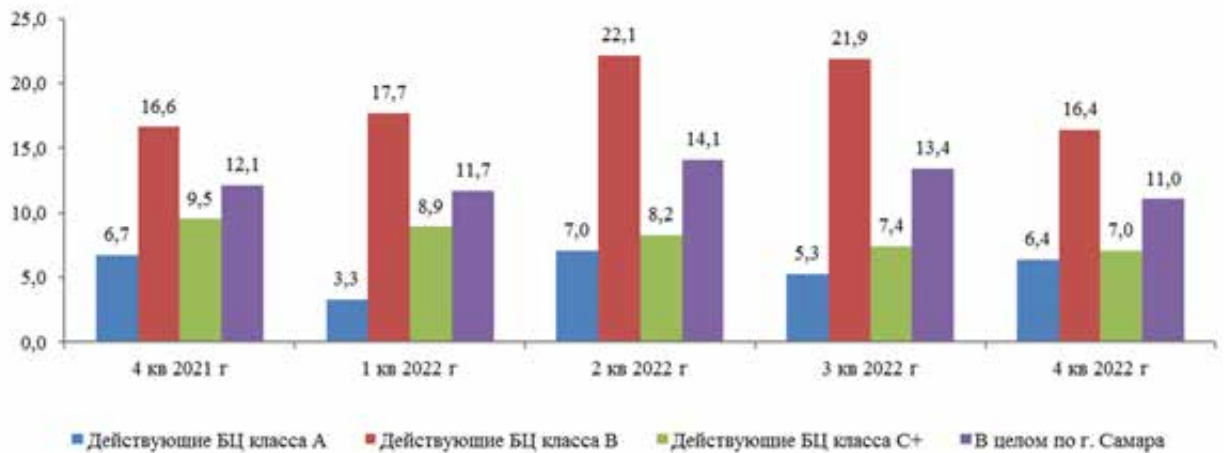


Рисунок 7.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., % к общей площади

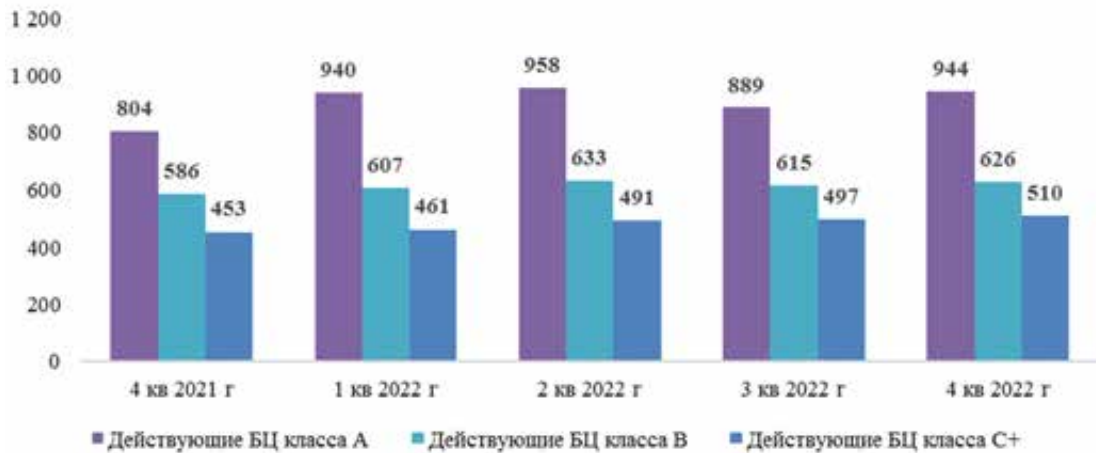
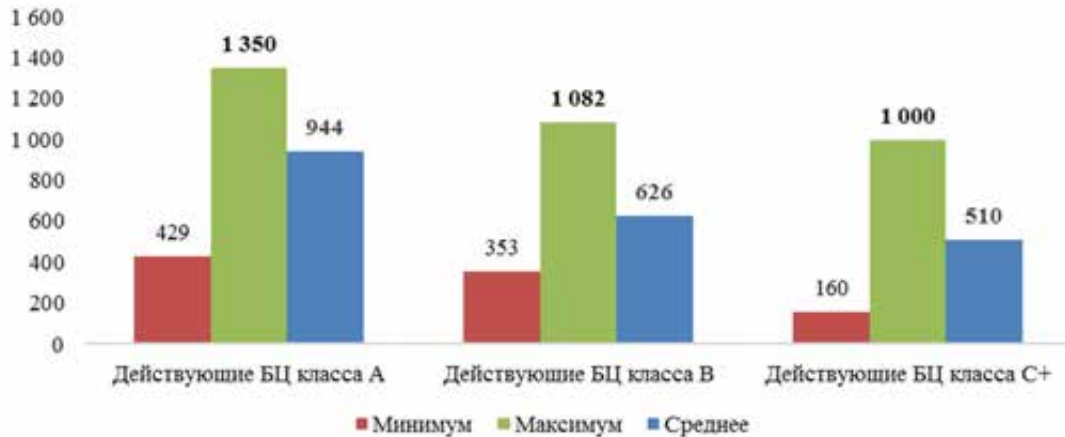


Рисунок 7.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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



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

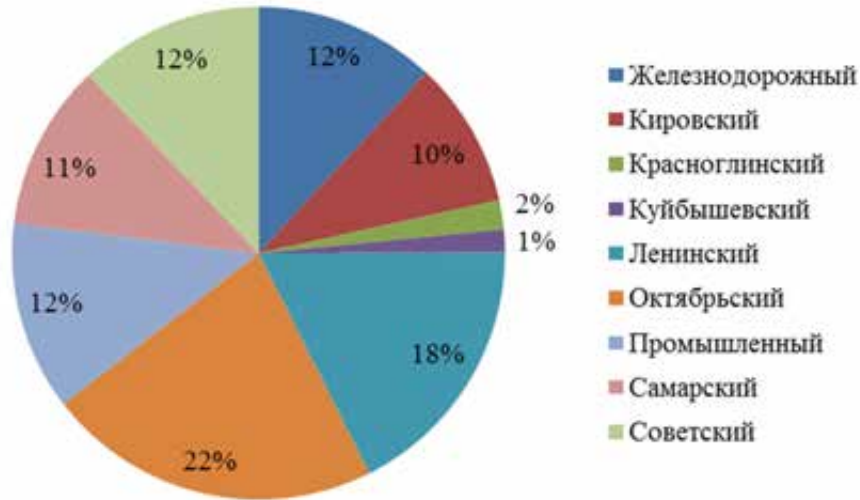
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

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

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

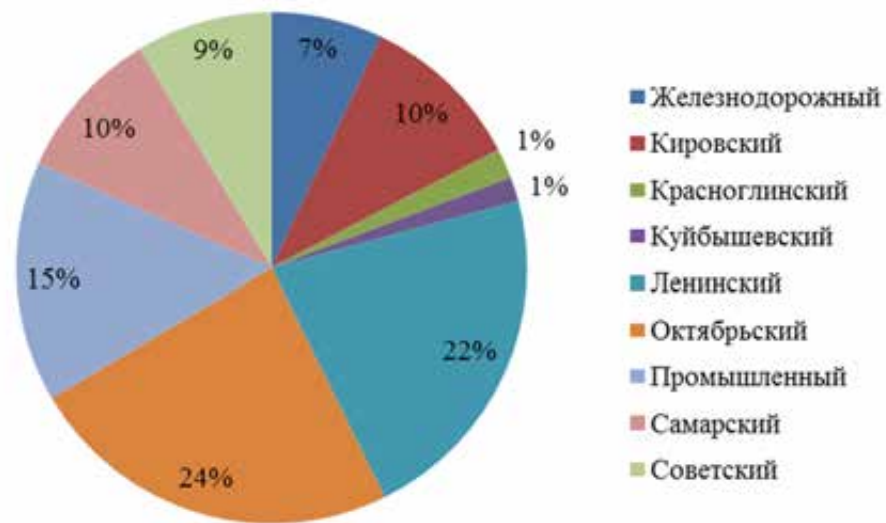
По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

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



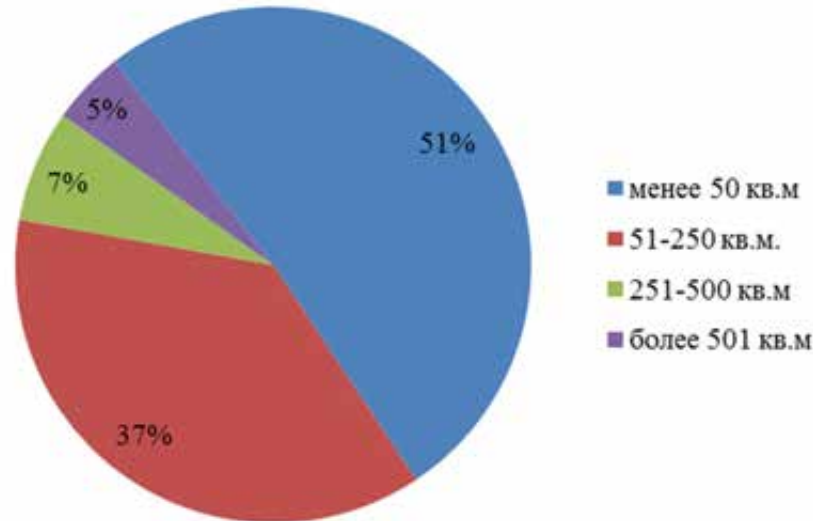
**Рисунок 7.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.**

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



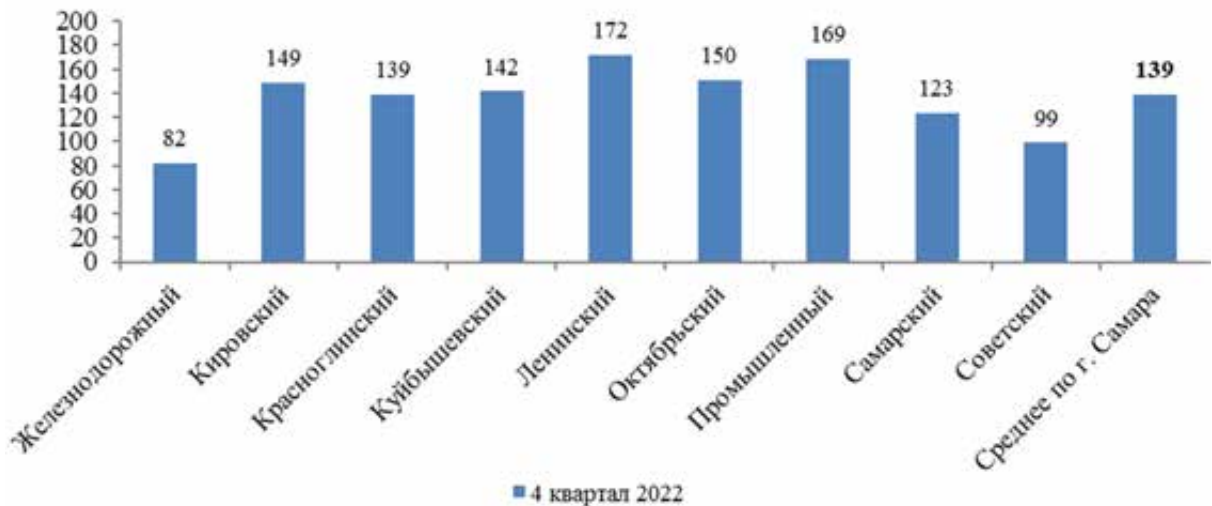
**Рисунок 7.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м**

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



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

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



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

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

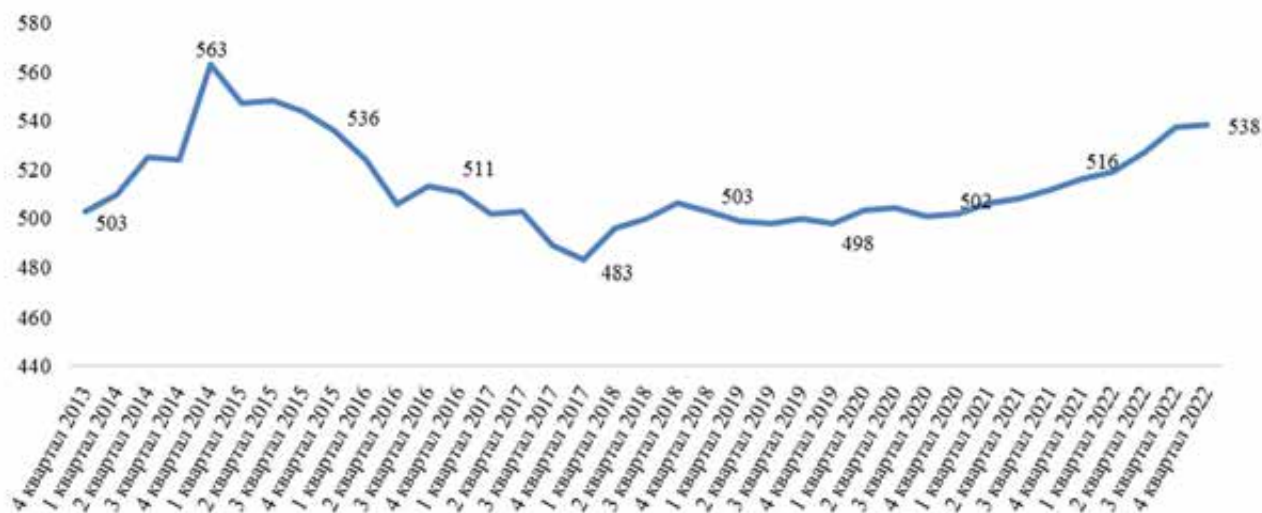


Рисунок 7.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м/мес.

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



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

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



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

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

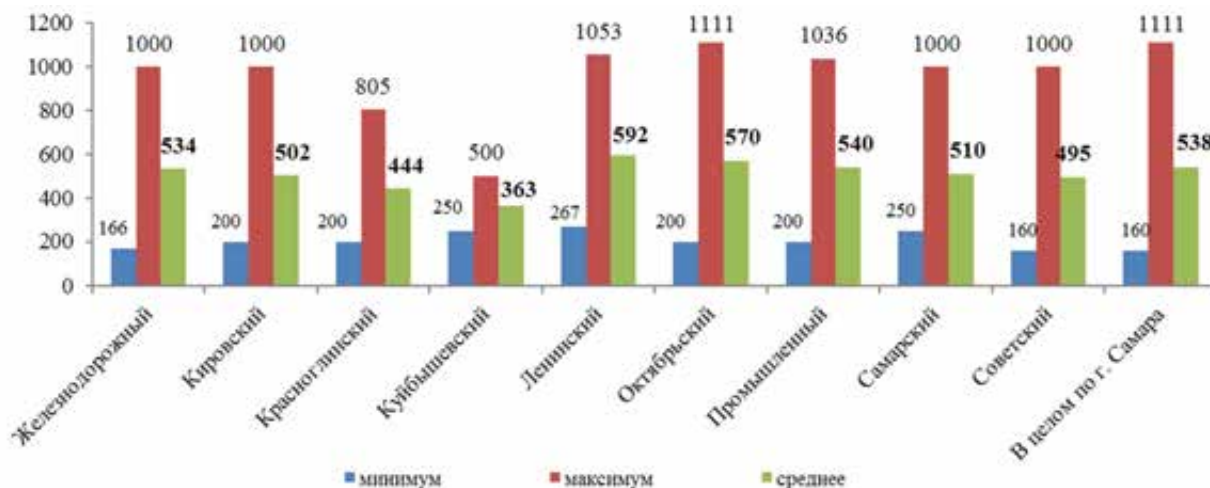


Рисунок 7.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

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

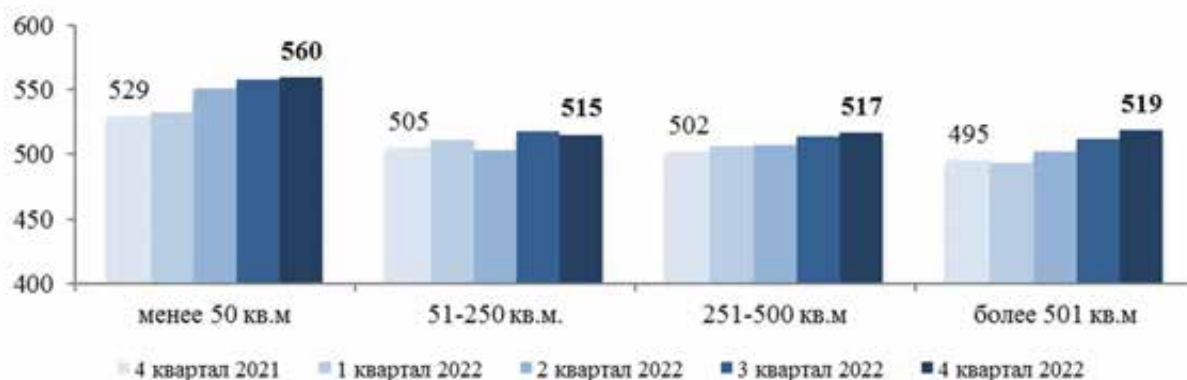


Рисунок 7.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

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

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

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

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

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

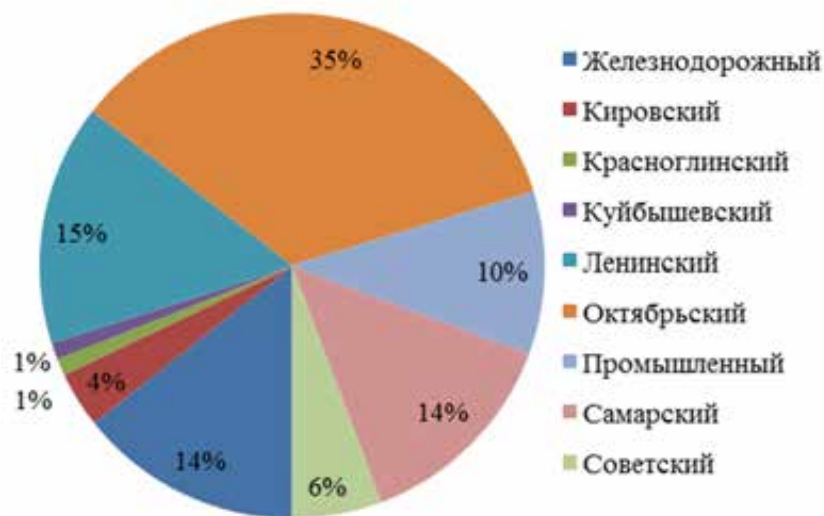
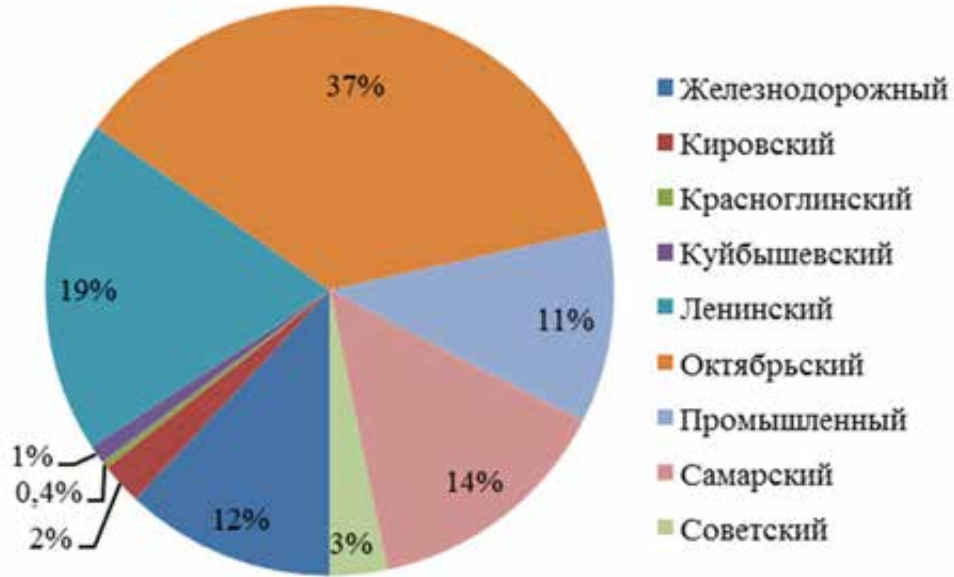


Рисунок 7.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

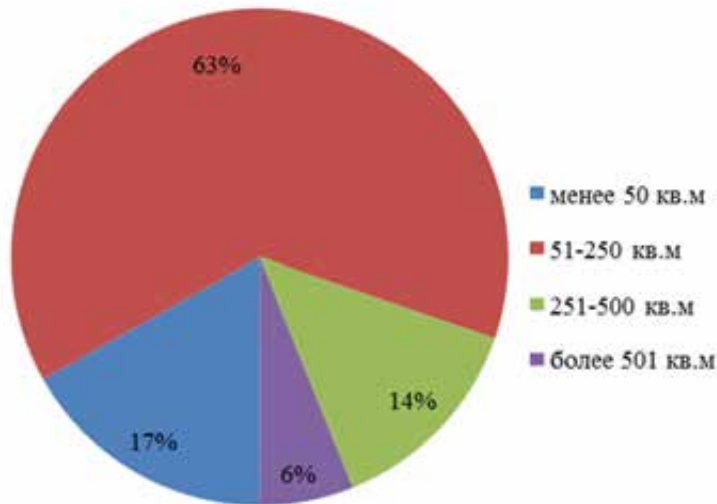
<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

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



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

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



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

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

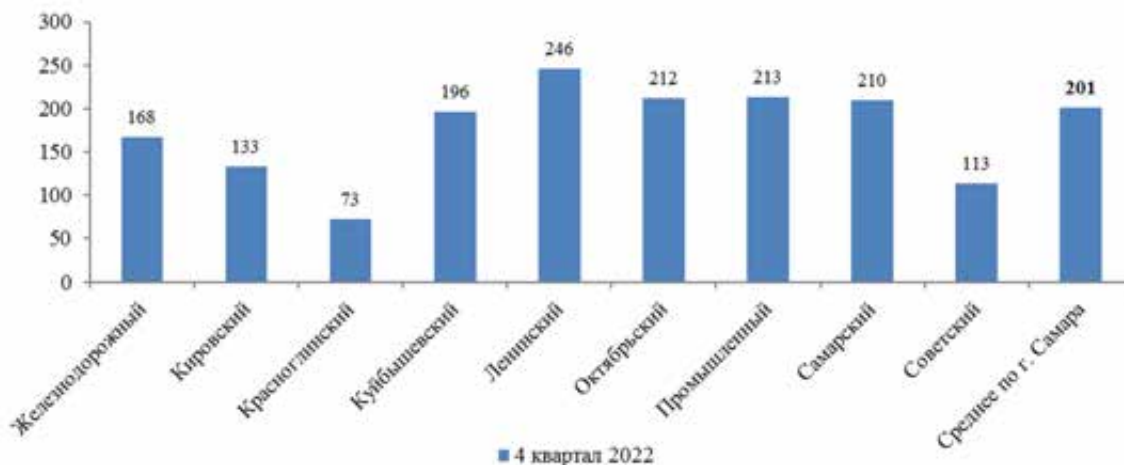


Рисунок 7.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м

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

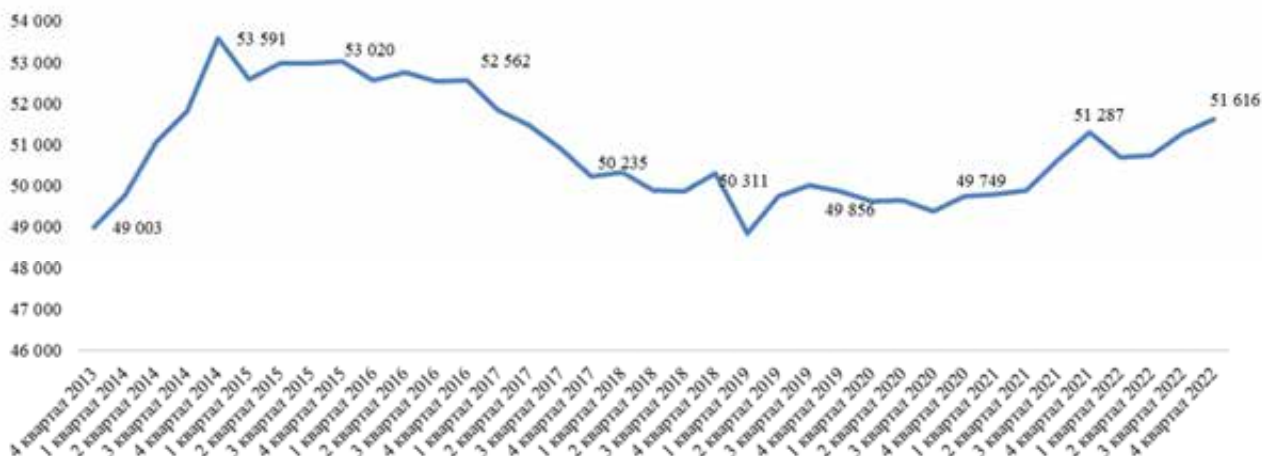


Рисунок 7.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м

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



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

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

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

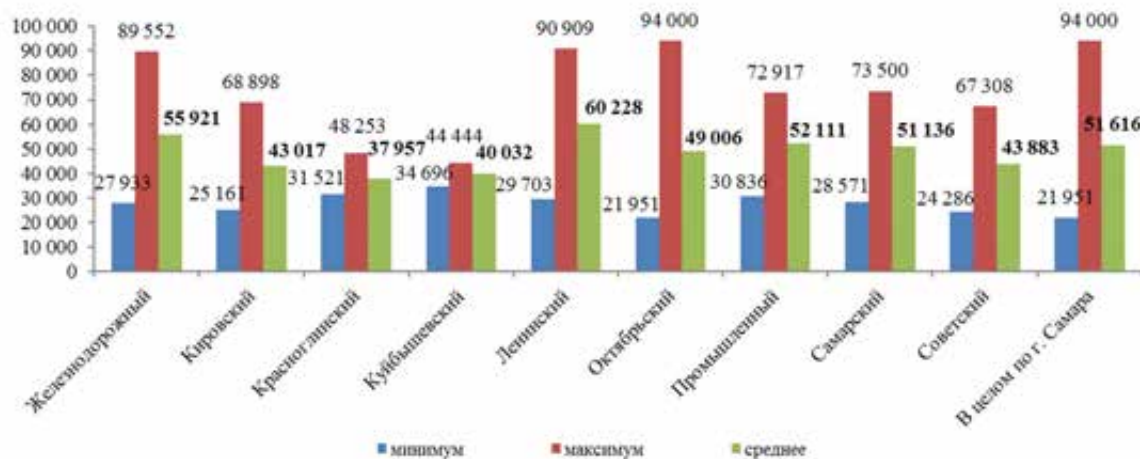
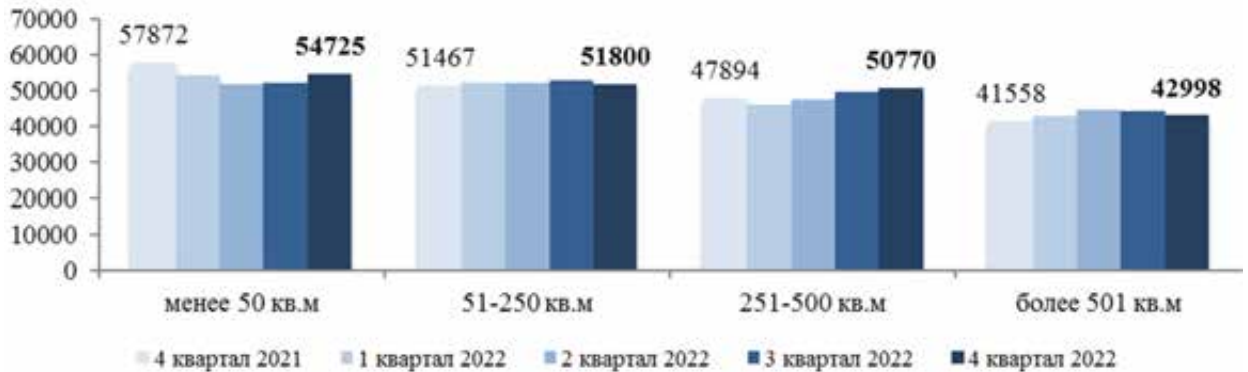


Рисунок 7.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м

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



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

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

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

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

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

### 7.2.10 Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара

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

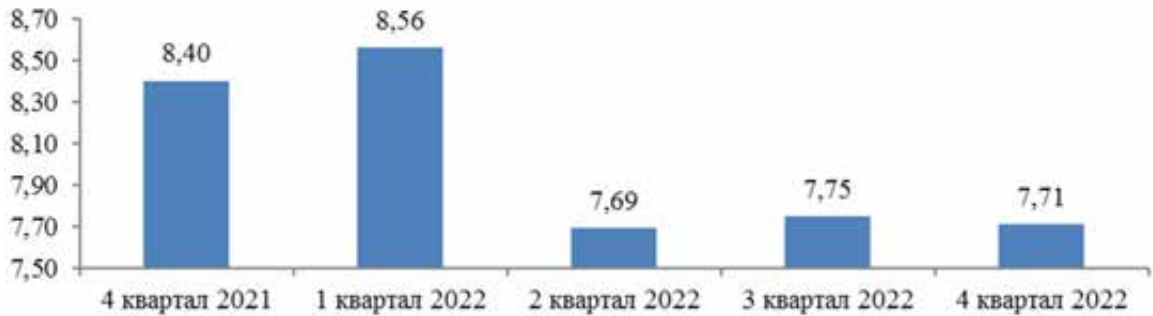


Рисунок 7.25 Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара, 2021-2022 гг., %

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

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

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

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

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

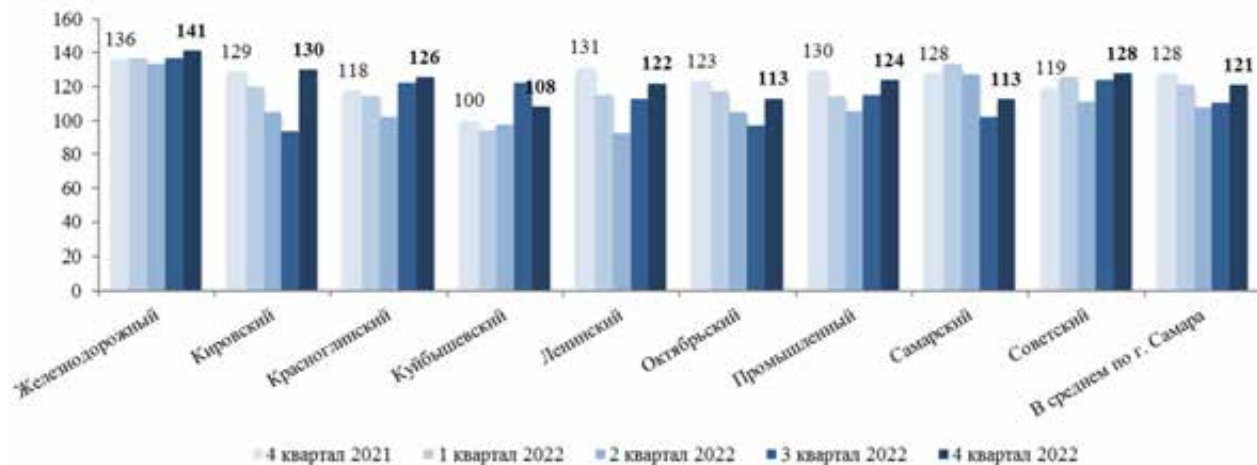


Рисунок 7.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

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

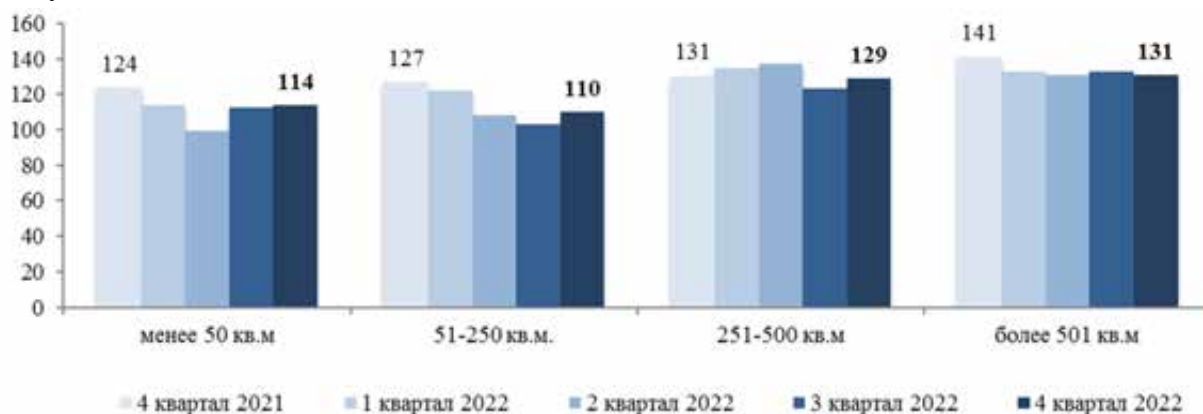


Рисунок 7.27 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

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



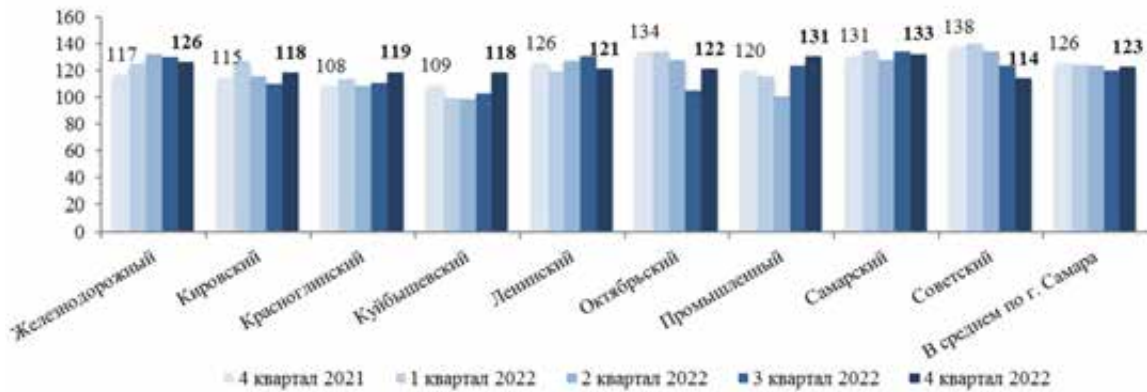


Рисунок 7.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

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

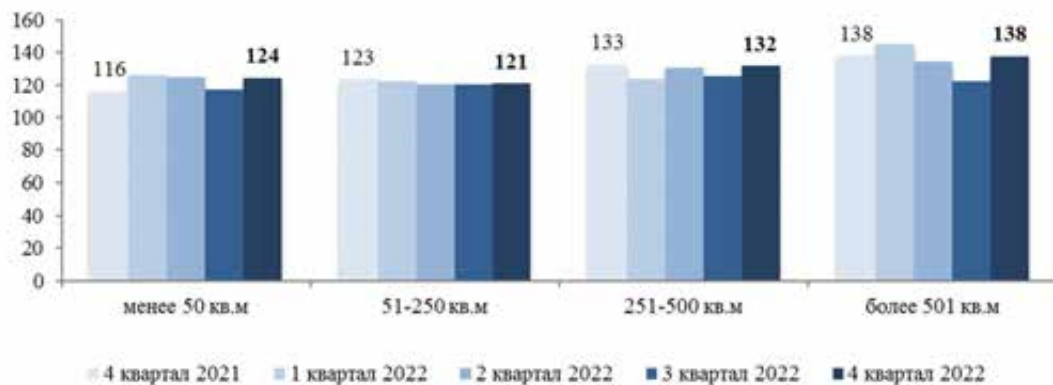


Рисунок 7.29 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

## 7.2.12 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

### СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Помимо этого, на территории Самары расположены крупные предприятия машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

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

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

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

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

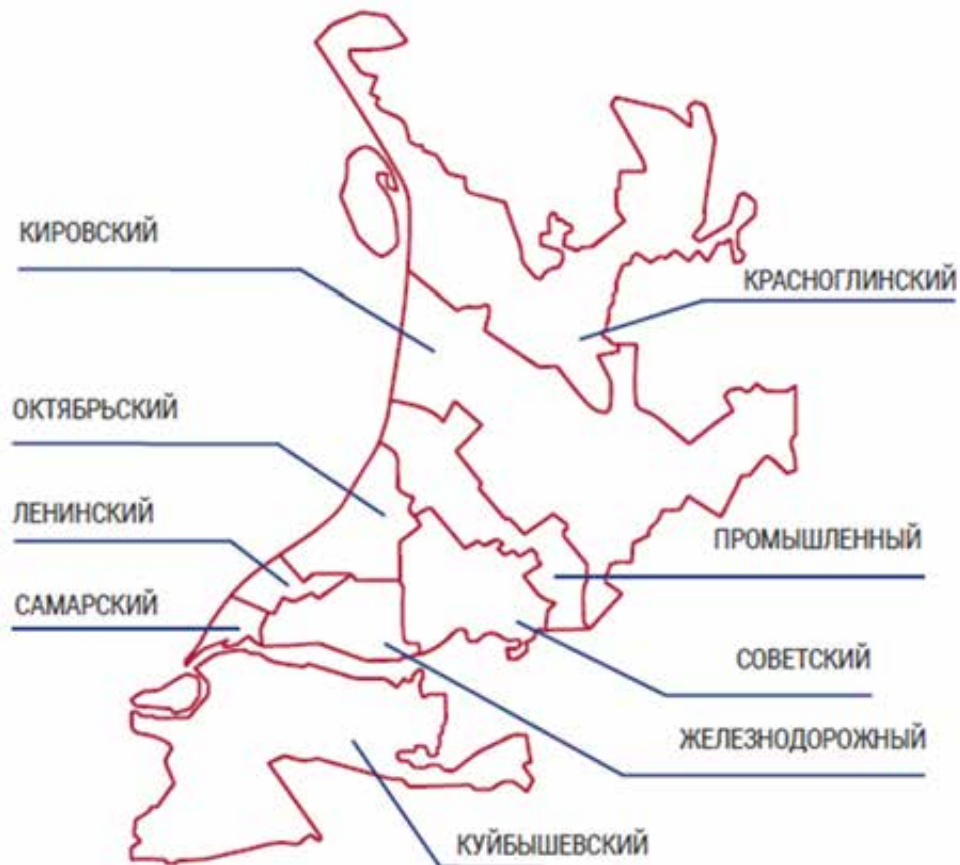


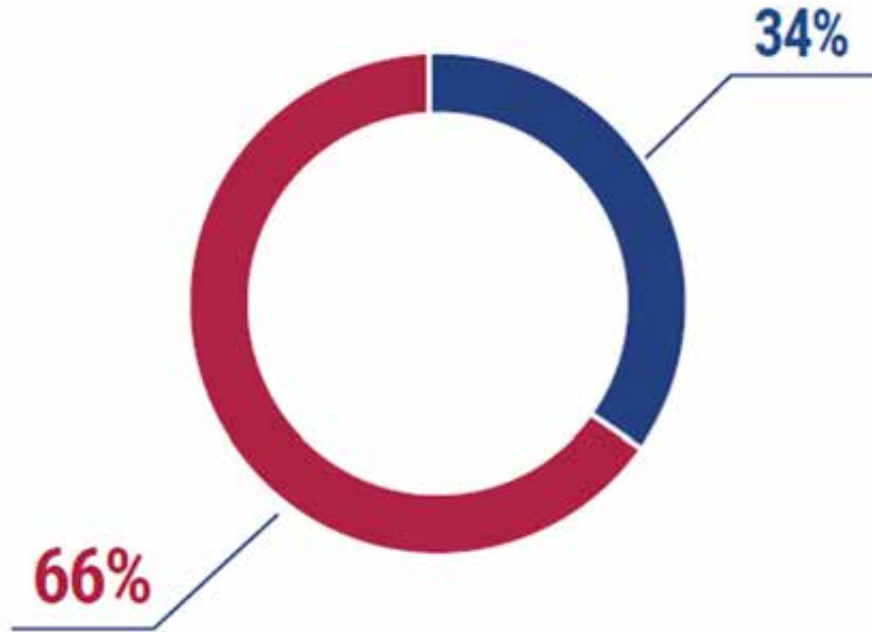
Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

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



■ Аренда – 66% ■ Продажа – 34%

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

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

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



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

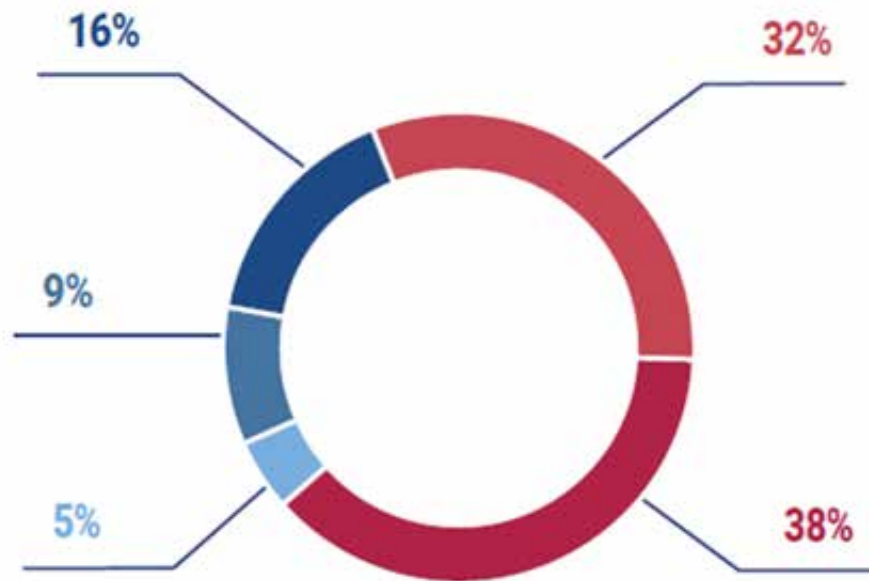
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

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

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

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



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

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

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

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

## СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

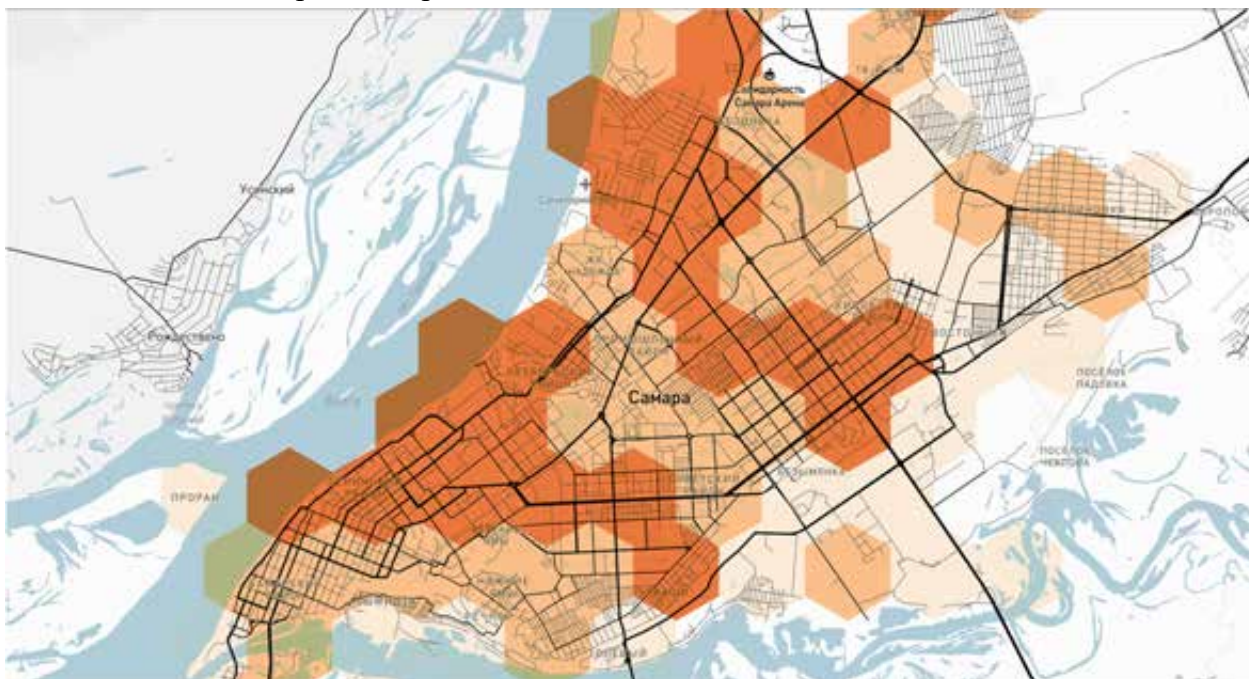
Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

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

### ПРОДАЖА

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

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



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

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

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

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

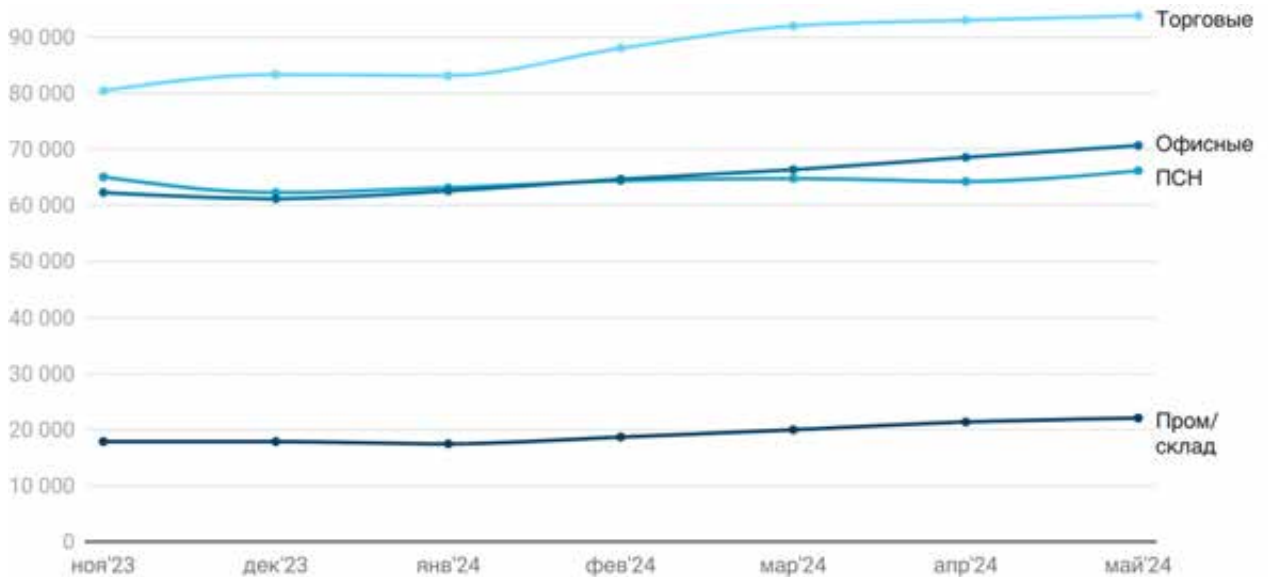
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

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

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Самары за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 80 400 до 93 800 руб./кв.м, с усредненным значением 87 657 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 61 100 до 70 600 руб./кв.м, со средним уровнем 65 114 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок

показывали медиану цен предложений в промежутке от 62 200 до 66 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 64 228 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 17 500 до 22 100 руб./кв.м, со средней величиной 19 357 руб./кв.м.

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



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

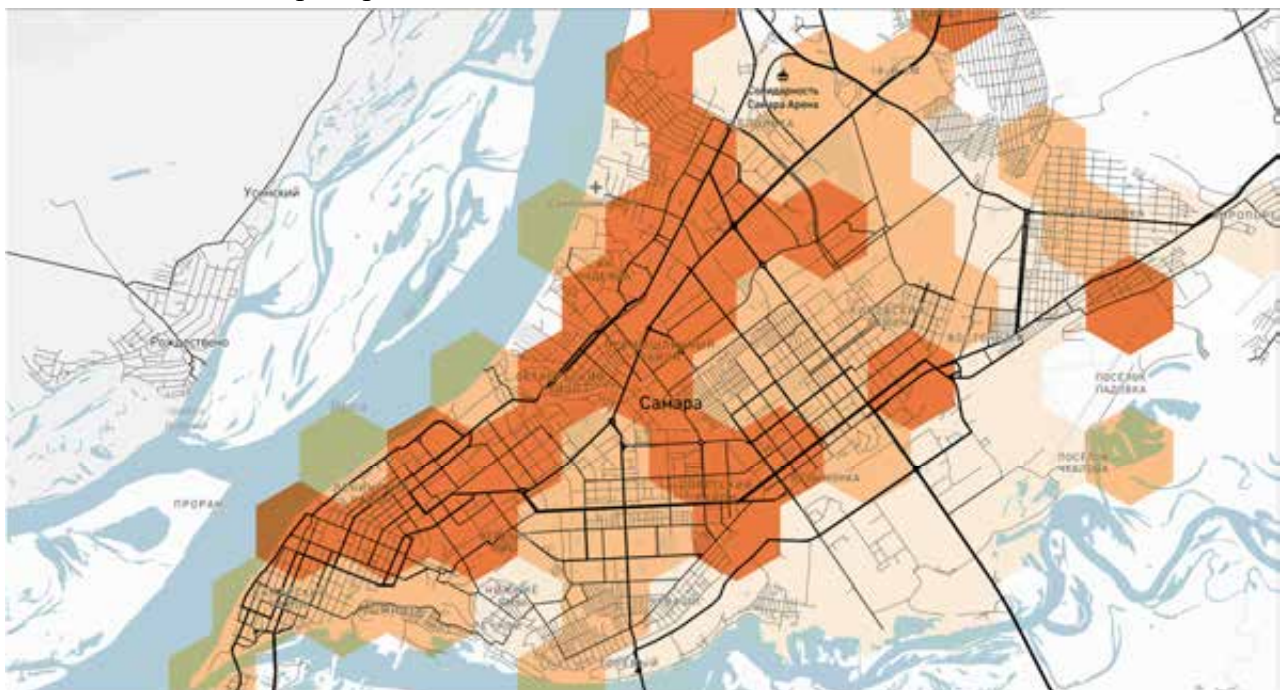
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	0	0	0	4,87
10 000-20 000	0	0,31	7,66	53,52
20 000-30 000	1,97	13,82	13,73	29,04
30 000-40 000	29,05	16,52	22,35	4,62
40 000-50 000	8,47	10,46	9,53	7,57
50 000-60 000	6,98	10,78	6,39	0,38
60 000-70 000	9,34	7,37	5,23	0
70 000-80 000	5,83	10,13	5,54	0
80 000-90 000	4,83	8,46	10,81	0
90 000-100 000	5,13	1,61	3	0
100 000-110 000	6,63	5,16	6,88	0
110 000-120 000	3,92	9,89	1,96	0
120 000-130 000	6,6	2,53	2,52	0
130 000-140 000	6,1	1,69	2,08	0
140 000-150 000	0,97	0,6	0,56	0
Более 150 000	4,18	0,67	1,78	0

## АРЕНДА

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

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок





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

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

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

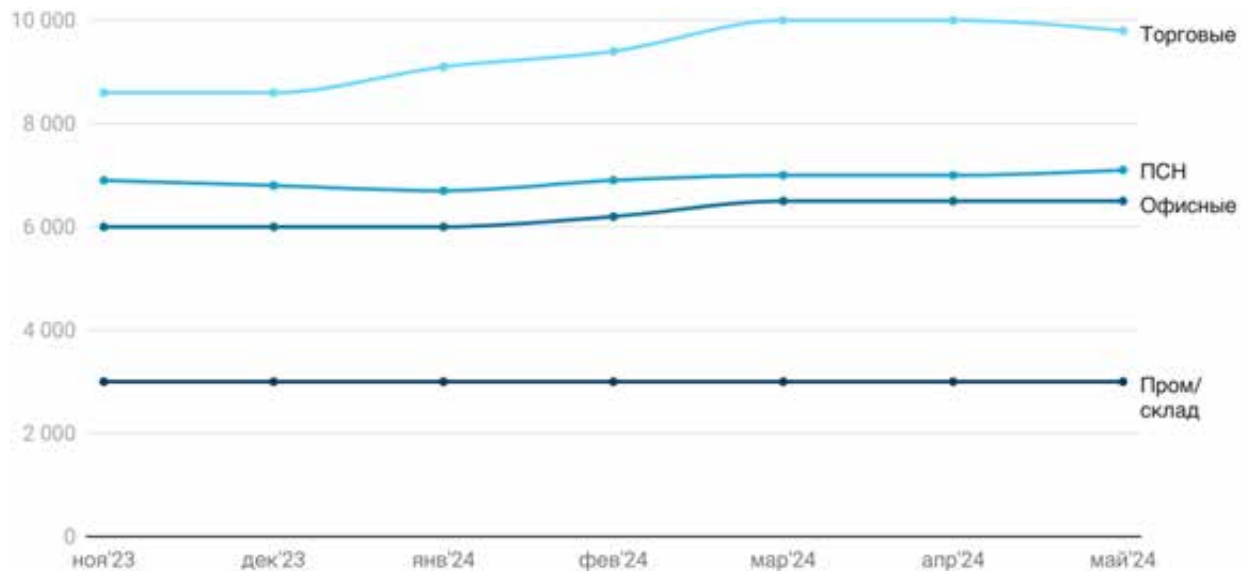
В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Красноглинском районе, медианное значение составило 11 445 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения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

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

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

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

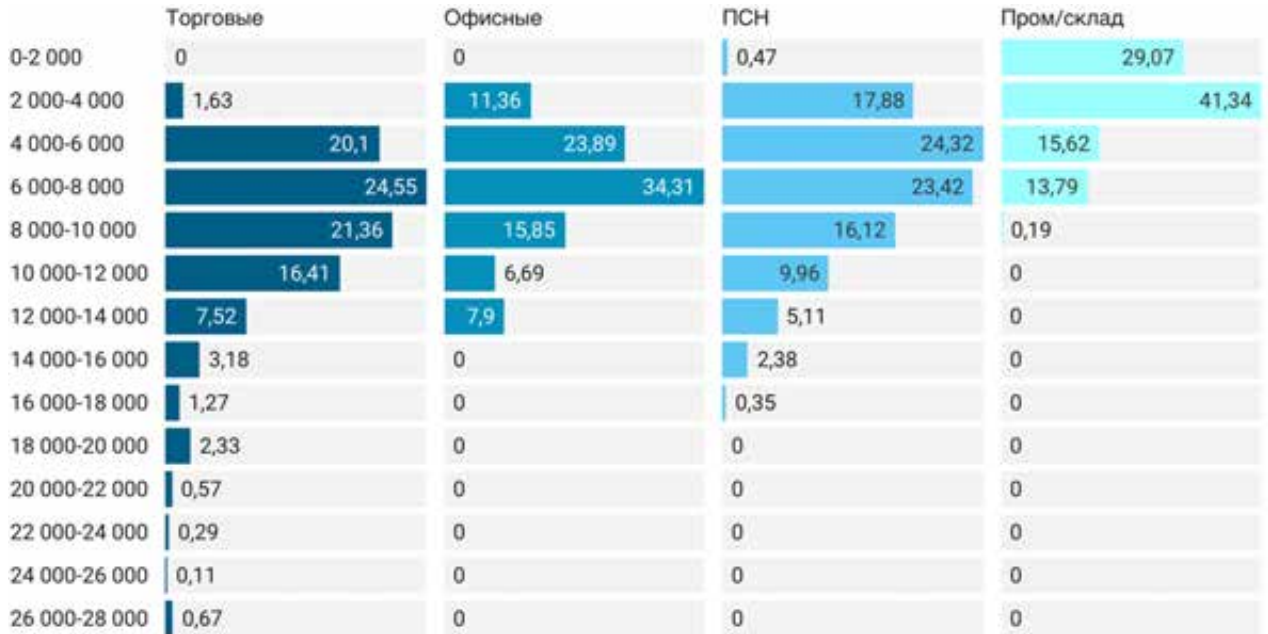
Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



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

за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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



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

### 7.2.15 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

### 7.2.16 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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 269, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

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

**Корректировка на уторгование**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

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

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

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

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

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 33

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2023, Том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А.

**Информация по зависимости стоимости от площади**

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



Рис. 78.

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

### Класс качества

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

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

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



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

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Высококласные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1.00	1.11
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0.90	1.00

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Высококласные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1.00	1.09
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0.92	1.00

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 119,

корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

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

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

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

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

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

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

### **7.2.17 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### Таблица 7-8 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	206,10	12 366 000,00	60 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300114375/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300114375/</a>
2	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 17	9 674,00	360 000 000,00	37 213,15	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/</a>
3	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Некрасовская ул., 82	320,00	27 000 000,00	84 375,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/299872370/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/299872370/</a>
4	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Галактионовская ул., 32	257,50	18 300 000,00	71 067,96	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288741421/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288741421/</a>
5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 38	1 519,00	140 000 000,00	92 165,90	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300647938/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300647938/</a>
6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	574,00	35 000 000,00	60 975,61	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296739852/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296739852/</a>
7	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	402,40	28 168 000,00	70 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>
8	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	931,19	50 000 000,00	53 694,73	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/</a>
9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	1 612,00	110 000 000,00	68 238,21	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710081/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710081/</a>
10	Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 50	507,30	27 901 500,00	55 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161</a>
11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	1 545,00	55 000 000,00	35 598,71	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	2 056,90	150 000 000,00	72 925,28	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/275303039/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/275303039/</a>
13	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	485,70	23 650 000,00	48 692,61	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/</a>
14	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	1 840,00	135 000 000,00	73 369,57	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710084/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710084/</a>
15	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 17	9 674,00	360 000 000,00	37 213,15	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/</a>
16	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Некрасовская ул., 82	320,00	28 500 000,00	89 062,50	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/295239322/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/295239322/</a>
17	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Галактионовская ул., 41	440,00	40 000 000,00	90 909,09	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/283940148/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/283940148/</a>
18	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	2 064,30	69 000 000,00	33 425,37	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188911/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188911/</a>
19	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Корабельная ул., 5	3 538,00	300 000 000,00	84 793,67	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/272070248/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/272070248/</a>
20	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	931,19	45 628 312,00	49 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/</a>
21	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 110А	974,00	45 000 000,00	46 201,23	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/284848800/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/284848800/</a>
22	Самарская обл., Самара, ул. Осипенко, 38	507,00	30 000 000,00	59 171,60	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennyy_ofis_o_kolo_metro_alabinskaya_3509469958">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennyy_ofis_o_kolo_metro_alabinskaya_3509469958</a>
23	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 44А	508,30	29 862 000,00	58 748,77	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/tselyh_11_ofisov_v_prodzhe_508.3_m_3930125948">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/tselyh_11_ofisov_v_prodzhe_508.3_m_3930125948</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

24	Самарская обл., Самара, ул. Мичурина, 21Б	271,30	20 000 000,00	73 719,13	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_271.3_m_2313822614">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_271.3_m_2313822614</a>
25	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	402,40	27 300 000,00	67 842,94	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>
26	Самарская обл., Самара, Московское ш., 125Б	353,40	15 000 000,00	42 444,82	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_354.3_m_3600214794">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_354.3_m_3600214794</a>
27	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	410,00	27 000 000,00	65 853,66	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>
28	Самарская обл., Самара, Московское ш., 4с9	1 696,10	67 844 000,00	40 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1696.1_m_3853006918">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1696.1_m_3853006918</a>
29	Самарская обл., Самара, Пионерская ул., 7	307,90	22 450 000,00	72 913,28	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ploschadyu_3079_kv_m_2405616197">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ploschadyu_3079_kv_m_2405616197</a>
				<b>61 883,31</b>	

### **7.2.18 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 30 000 руб. за один квадратный метр до 93 000 руб. за один квадратный метр. Среднее значение предложений за 1 кв.м. составляет **61 883,31** руб.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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



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

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

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

### Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Земли населённых пунктов	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Нежилое помещение	Свободное
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Нежилое помещение	Свободное
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Нежилое помещение	Свободное
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Нежилое помещение	Свободное
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Нежилое помещение	Свободное
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Нежилое помещение	Свободное
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Нежилое помещение	Свободное

9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Нежилое помещение	Свободное
---	-------------------	-------------------	----------	-------------------	-----------

## 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 9.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта

оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда



она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости**

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### 9.3.1 РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

### 9.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

**Приведенная стоимость** - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости нематериальных активов.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 9.3.3 Затратный подход

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 рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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



отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

## 9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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 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 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 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.**

## 10 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 10.1 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.

## 10.2 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.).

## 10.3 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:

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

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

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

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

### 10.3.1 Объекты - аналоги

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
	Класс качества	В	В	В	В	В
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
8	Площадь, кв.м.	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
9	Стоимость, руб.	35 000 000,00	28 168 000,00	50 000 000,00	110 000 000,00	67 844 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
12	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
13	Этаж расположения	4	3	6	3-5	2
14	Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

16	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296739852/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296739852/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nevizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nevizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710081/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710081/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nevizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nevizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161</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).***

## 10.4 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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 269, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 5,2-12,4% в меньшую сторону.

*Рисунок 10-1* **Корректировка на уторгование**

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

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,80%** как среднее значение.

**Корректировка на дату выставления на торги**

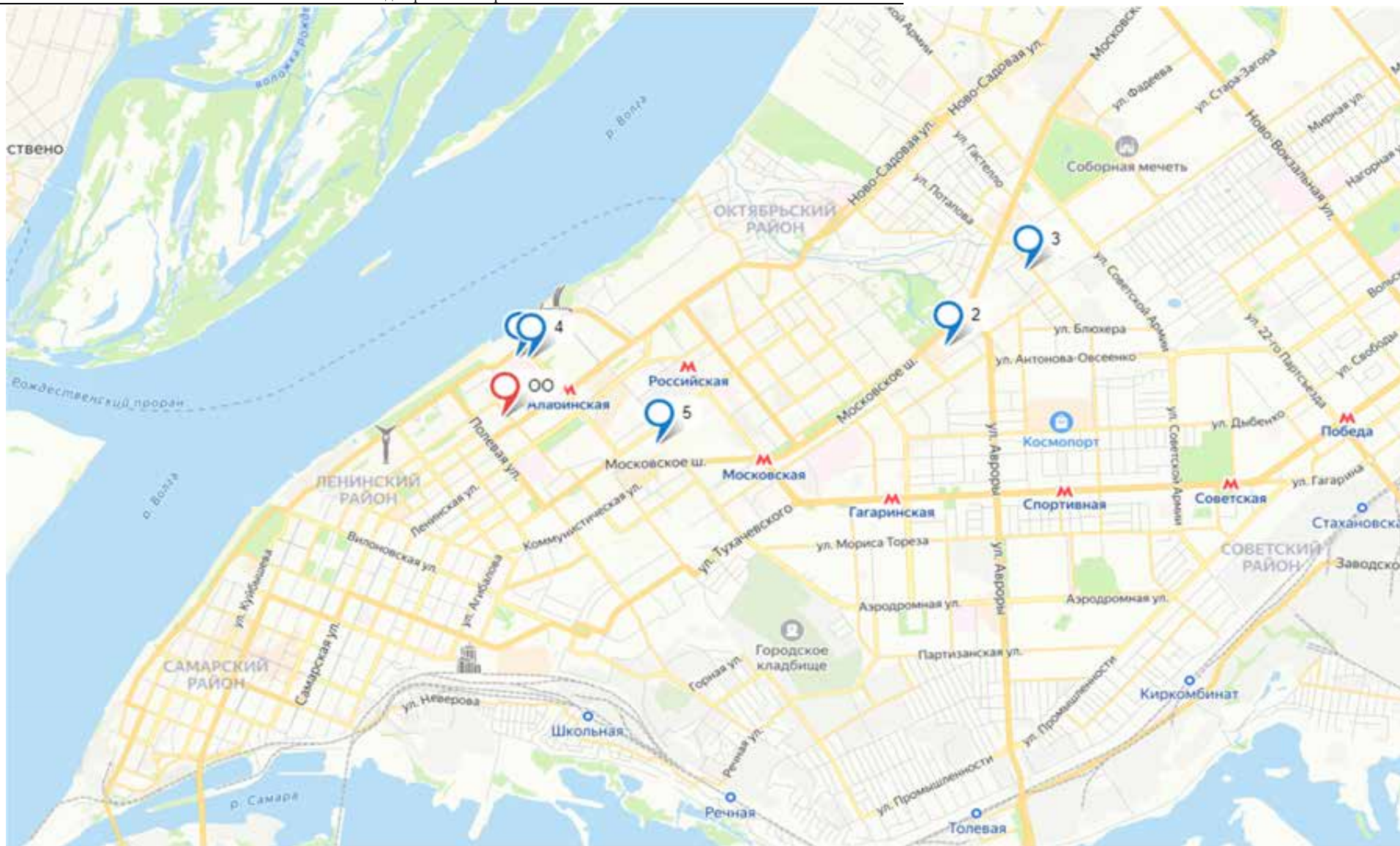
Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Июль 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

**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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355





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

*Рисунок 10-2 Корректировка на площадь*

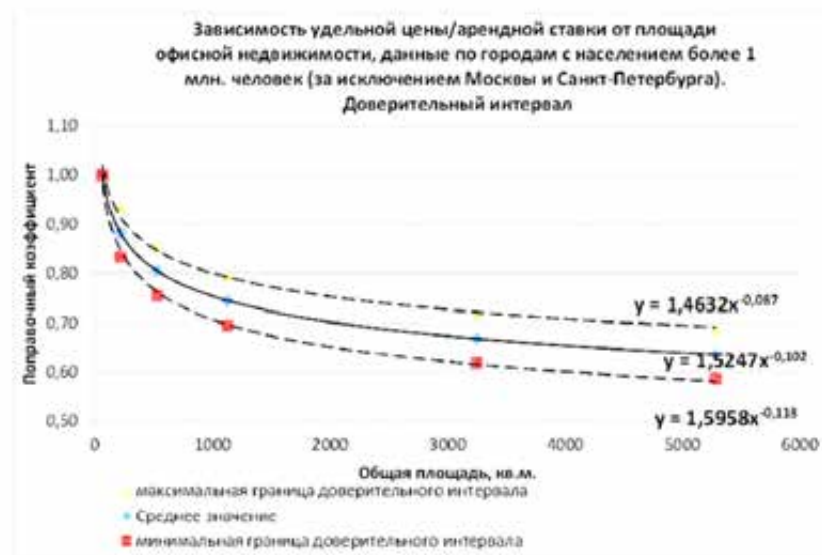


Рис. 78.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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

### Корректировка на класс качества

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

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

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

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

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Высококласные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1.00	1.11
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0.90	1.00

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 256 корректировка составляет:

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

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

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

### Корректировка этаж расположения

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157 корректировка составляет:

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

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

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

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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

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

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

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

## 10.5 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.

### 10.5.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 498,80	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 498,80	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7232	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>-9,33%</b>	<b>-12,55%</b>	<b>-4,74%</b>	<b>0,75%</b>	<b>1,27%</b>
	Корректировка ед. цены		-5 188,39	-8 011,92	-2 321,16	466,75	463,30
	Скорректированная ед. цена		50 421,41	55 828,08	46 648,44	62 700,05	36 943,30
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>20,57%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		50 421,41	55 828,08	46 648,44	62 700,05	44 543,30
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	4	3	6	3-5	2
	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		<b>50 421,41</b>	<b>55 828,08</b>	<b>46 648,44</b>	<b>62 700,05</b>	<b>44 543,30</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>52 028,26</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,12%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	11,00	2	2	2	2	3

18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 554,2	-14 171,9	-7 046,3	-5 538,2	4 543,3
19	Относительная величина внесенных корректировок		-17,31%	-20,25%	-13,12%	-8,12%	11,36%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
20	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
21	Удельная стоимость		10 790,18	11 947,21	9 982,77	13 417,81	6 369,69
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	52 507,66					

### 10.5.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	426,90	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	426,90	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8220	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>3,06%</b>	<b>-0,60%</b>	<b>8,27%</b>	<b>14,52%</b>	<b>15,11%</b>
	Корректировка ед. цены		1 701,66	-383,04	4 049,79	9 036,28	5 512,13
	Скорректированная ед. цена		57 311,46	63 456,96	53 019,39	71 269,58	41 992,13
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	0,00	<b>18,10%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		57 311,46	63 456,96	53 019,39	71 269,58	49 592,13
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	4	3	6	3-5	2
	Корректировка		<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
	Корректировка ед. цены		2 292,46	2 538,28	2 120,78	2 850,78	1 983,69
	Скорректированная ед. цена		<b>59 603,92</b>	<b>65 995,24</b>	<b>55 140,17</b>	<b>74 120,36</b>	<b>51 575,82</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>61 287,10</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,63%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	16,00	3	3	3	3	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 371,7	-4 004,8	1 445,4	5 882,1	11 575,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-2,25%	-5,72%	2,69%	8,62%	28,94%
		1,00	0,188	0,188	0,188	0,188	0,250
		25,28	5,319	5,319	5,319	5,319	4,000
20	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,210	0,210	0,158
21	Удельная стоимость		12 516,82	13 859,00	11 579,44	15 565,28	8 148,98
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	61 669,52					

### 10.5.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 499,10	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 499,10	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7232	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>-9,33%</b>	<b>-12,55%</b>	<b>-4,74%</b>	<b>0,75%</b>	<b>1,27%</b>
	Корректировка ед. цены		-5 188,39	-8 011,92	-2 321,16	466,75	463,30
	Скорректированная ед. цена		50 421,41	55 828,08	46 648,44	62 700,05	36 943,30
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	0,00	<b>20,57%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		50 421,41	55 828,08	46 648,44	62 700,05	44 543,30
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	4	3	6	3-5	2
	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		<b>50 421,41</b>	<b>55 828,08</b>	<b>46 648,44</b>	<b>62 700,05</b>	<b>44 543,30</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>52 028,26</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,12%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	11,00	2	2	2	2	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 554,2	-14 171,9	-7 046,3	-5 538,2	4 543,3
19	Относительная величина внесенных корректировок		-17,31%	-20,25%	-13,12%	-8,12%	11,36%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
20	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
21	Удельная стоимость		10 790,18	11 947,21	9 982,77	13 417,81	6 369,69
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	52 507,66					

### 10.5.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	390,40	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

12	Класс качества	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
13	Площадь, кв.м	390,40	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8296	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		4,01%	0,31%	9,27%	15,58%	16,17%
	Корректировка ед. цены		2 229,95	197,90	4 539,48	9 695,95	5 898,82
	Скорректированная ед. цена		57 839,75	64 037,90	53 509,08	71 929,25	42 378,82
14	Тип отделки	Косметический	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		-7,09%	-6,40%	-7,66%	-5,70%	8,26%
	Корректировка ед. цены		-4 100,00	-4 100,00	-4 100,00	-4 100,00	3 500,00
	Скорректированная ед. цена		53 739,75	59 937,90	49 409,08	67 829,25	45 878,82
15	Этаж расположения	Подвал	4	3	6	3-5	2
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-11 285,35	-12 586,96	-10 375,91	-14 244,14	-9 634,55
	Скорректированная ед. цена		42 454,40	47 350,94	39 033,17	53 585,11	36 244,27
	Среднее значение, руб./кв.м		43 733,58				
16	Коэффициент вариации		15,76%				
17	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-18 521,2	-22 649,1	-14 661,6	-14 653,1	-3 755,7
19	Относительная величина внесенных корректировок		-30,37%	-32,36%	-27,31%	-21,47%	-9,39%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		8 490,88	9 470,19	7 806,63	10 717,02	7 248,85
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	43 733,57					

### 10.5.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 496,70	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 496,70	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7233	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>-9,32%</b>	<b>-12,54%</b>	<b>-4,73%</b>	<b>0,77%</b>	<b>1,29%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-5 182,83</b>	<b>-8 005,54</b>	<b>-2 316,26</b>	<b>479,20</b>	<b>470,59</b>
	Скорректированная ед. цена		50 426,97	55 834,46	46 653,34	62 712,50	36 950,59
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>20,57%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		50 426,97	55 834,46	46 653,34	62 712,50	44 550,59
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	3	4	3	6	3-5	2
	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		<b>50 426,97</b>	<b>55 834,46</b>	<b>46 653,34</b>	<b>62 712,50</b>	<b>44 550,59</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>52 035,57</b>				
<b>18</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,12%</b>				
<b>19</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	11,00	2	2	2	2	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

20	Абсолютная величина внесенных корректировок		<b>-10 548,6</b>	<b>-14 165,5</b>	<b>-7 041,4</b>	<b>-5 525,7</b>	<b>4 550,6</b>
21	Относительная величина внесенных корректировок		<b>-17,30%</b>	<b>-20,24%</b>	<b>-13,11%</b>	<b>-8,10%</b>	<b>11,38%</b>
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
22	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
23	Удельная стоимость		10 791,37	11 948,57	9 983,81	13 420,48	6 370,73
24	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	<b>52 514,96</b>					

### 10.5.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	288,60	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	288,60	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8555	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>7,26%</b>	<b>3,45%</b>	<b>12,68%</b>	<b>19,18%</b>	<b>19,80%</b>
	Корректировка ед. цены		4 037,27	2 202,48	6 209,35	11 936,35	7 223,04
	Скорректированная ед. цена		59 647,07	66 042,48	55 178,95	74 169,65	43 703,04
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>17,39%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		59 647,07	66 042,48	55 178,95	74 169,65	51 303,04
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	7	4	3	6	3-5	2
	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		<b>59 647,07</b>	<b>66 042,48</b>	<b>55 178,95</b>	<b>74 169,65</b>	<b>51 303,04</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>61 268,24</b>				
<b>18</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,79%</b>				
<b>19</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	11,00	2	2	2	2	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

20	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 328,5	-3 957,5	1 484,2	5 931,4	11 303,0
21	Относительная величина внесенных корректировок		-2,18%	-5,65%	2,76%	8,69%	28,26%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
22	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
23	Удельная стоимость		12 764,47	14 133,09	11 808,30	15 872,31	7 336,33
24	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	61 914,50					

### 10.5.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 558,80	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 558,80	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7203	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>-9,69%</b>	<b>-12,90%</b>	<b>-5,12%</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,87%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-5 388,59</b>	<b>-8 235,36</b>	<b>-2 507,24</b>	<b>217,82</b>	<b>317,38</b>
	Скорректированная ед. цена		50 221,21	55 604,64	46 462,36	62 451,12	36 797,38
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>20,65%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		50 221,21	55 604,64	46 462,36	62 451,12	44 397,38
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	6	4	3	6	3-5	2
	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		<b>50 221,21</b>	<b>55 604,64</b>	<b>46 462,36</b>	<b>62 451,12</b>	<b>44 397,38</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>51 827,34</b>				
<b>18</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,10%</b>				
<b>19</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	11,00	2	2	2	2	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

20	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 754,4	-14 395,4	-7 232,4	-5 787,1	4 397,4
21	Относительная величина внесенных корректировок		-17,64%	-20,56%	-13,47%	-8,48%	10,99%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
22	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
23	Удельная стоимость		10 747,34	11 899,39	9 942,95	13 364,54	6 348,83
24	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	52 303,05					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 10.5.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Цена предложения по объявлению, руб.		35 000 000	28 168 000	50 000 000	110 000 000	67 844 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 457,90	574,00	402,40	931,19	1 612,00	1 696,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
	Цена руб./кв.м		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		58 581,71				
	Коэффициент вариации		20,88%				
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		60 975,61	70 000,00	53 694,73	68 238,21	40 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Корректировка ед. цены		-5 365,85	-6 160,00	-4 725,14	-6 004,96	-3 520,00

	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<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		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		55 609,76	63 840,00	48 969,59	62 233,25	36 480,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>12</b>	<b>Класс качества</b>	В	В	В	В	В	В
	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		55 609,80	63 840,00	48 969,60	62 233,30	36 480,00
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 457,90	574,0	402,4	931,2	1 612,0	1 696,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7252	0,7976	0,8270	0,7592	0,7178	0,7141
	Корректировка		<b>-9,08%</b>	<b>-12,31%</b>	<b>-4,48%</b>	<b>1,03%</b>	<b>1,55%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-5 049,37</b>	<b>-7 858,70</b>	<b>-2 193,84</b>	<b>641,00</b>	<b>565,44</b>
	Скорректированная ед. цена		50 560,43	55 981,30	46 775,76	62 874,30	37 045,44
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>20,52%</b>
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	7 600,00
	Скорректированная ед. цена		50 560,43	55 981,30	46 775,76	62 874,30	44 645,44
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	5	4	3	6	3-5	2
	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		<b>50 560,43</b>	<b>55 981,30</b>	<b>46 775,76</b>	<b>62 874,30</b>	<b>44 645,44</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>52 167,45</b>				
<b>18</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,13%</b>				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

19	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
20	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 415,2	-14 018,7	-6 919,0	-5 363,9	4 645,4
21	Относительная величина внесенных корректировок		-17,08%	-20,03%	-12,89%	-7,86%	11,61%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
22	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
23	Удельная стоимость		10 819,93	11 980,00	10 010,01	13 455,10	6 384,30
24	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	52 649,34					

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.*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 10.6 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.

№ 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, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	1 498,80	52 507,66	78 698 480,81	78 698 480,81
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	426,90	61 669,52	26 326 718,09	26 326 718,09
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	1 499,10	52 507,66	78 714 233,11	78 714 233,11



4	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	390,40	43 733,57	17 073 585,73	17 073 585,73
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	1 496,70	52 514,96	78 599 140,63	78 599 140,63
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	288,60	61 914,50	17 868 524,70	17 868 524,70
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	1 558,80	52 303,05	81 529 994,34	81 529 994,34
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	1 457,90	52 649,34	76 757 472,79	76 757 472,79

## 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 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.

## 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. в год).

## 11.3 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:

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

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

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

**Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>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://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.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	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
9	Класс качества офисного здания	В	В	В	В	В
10	Площадь, кв.м.	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год	8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
12	Состав арендной ставки	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
13	Физическое состояние	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
14	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
15	Этаж расположения	4	2	4	4	6
16	Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

17	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
18	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fis_1170_m_1949171887">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fis_1170_m_1949171887</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/303665044/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/303665044/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fis_bts_volga_plaza_7373_kv.m_ot_sobstvennika_3997433864">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fis_bts_volga_plaza_7373_kv.m_ot_sobstvennika_3997433864</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/302586392/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/302586392/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/303381824/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/303381824/</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).**

## 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 аренду.

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

**Рисунок 11-1** *Корректировка на уторгование*

Таблица 273. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

**Высококласные офисы (Офисы классов А, В)**

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит **-7,90%** как среднее значение.

**Корректировка на дату выставления на торги**

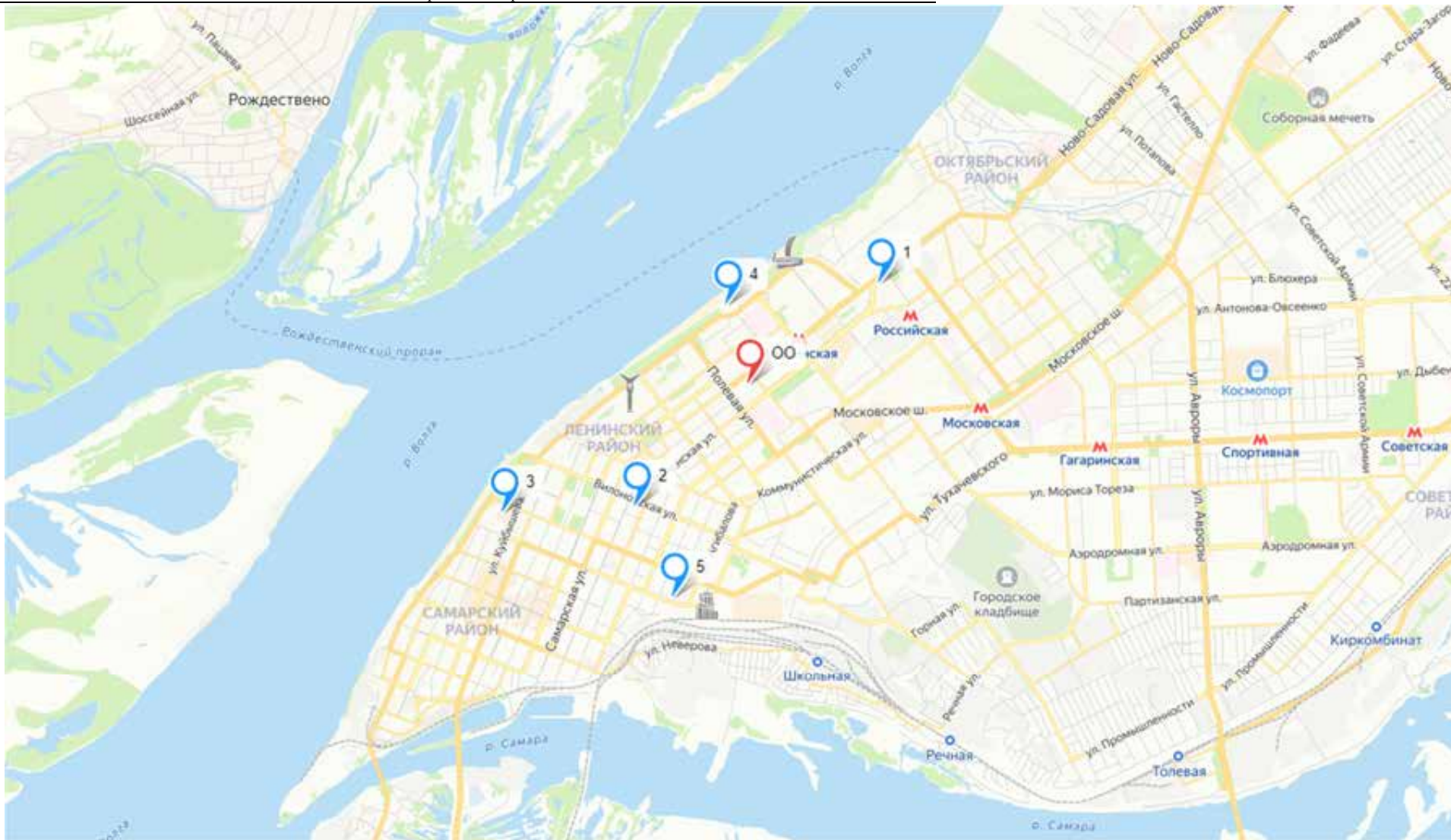
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов –Июль 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

**Корректировка на местоположение объекта**

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355



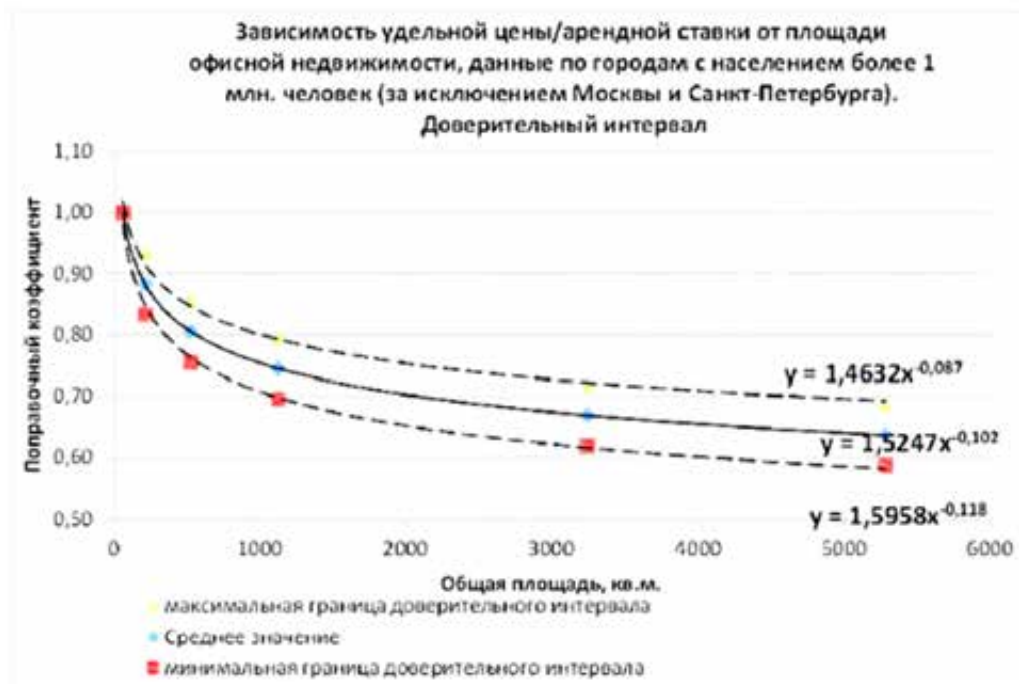


### Корректировка на площадь объекта

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

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

*Рисунок 11-2 Корректировка на площадь*



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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### **Корректировка на класс качества здания**

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том , «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 192, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

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

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Высококласные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1.00	1.09
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0.92	1.00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход», табл.192.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245 корректировка составляет:

Таблица 245. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.14	1.30	1.58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.88	1.00	1.14	1.38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.77	0.88	1.00	1.21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.63	0.73	0.83	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245

### Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158 корректировка составляет:

Таблица 158. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петербург)

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.28
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.23
	цоколь/подвал	0.78	0.81	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158

### Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 120, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- охрана;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

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

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

**Для подобранных объектов аналогов для офисных площадей требуется «очищение» арендной ставки.**

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6

## 11.5 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.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.5.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	1 498,80	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	4	2	4	4	6
	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		7 625,9	9 394,2	7 625,9	9 394,2	7 183,8

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 498,80	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7232	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>-2,49%</b>	<b>-4,05%</b>	<b>-6,98%</b>	<b>-10,98%</b>	<b>-7,91%</b>
	Корректировка ед. цены		-189,88	-380,47	-532,29	-1 031,48	-568,24
	Скорректированная ед. цена		7 436,02	9 013,73	7 093,61	8 362,72	6 615,56
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		7 436,02	9 013,73	7 093,61	8 362,72	6 615,56
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	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		7 436,02	9 013,73	7 093,61	8 362,72	6 615,56
	Среднее значение, руб./кв.м		7 704,33				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-844,0	-1 186,3	-1 186,4	-1 837,3	-1 184,4
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,19%	-11,63%	-14,33%	-18,01%	-15,18%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 487,20	1 802,75	1 418,72	1 672,54	1 323,11
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	7 704,32					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.5.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	426,90	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	4	2	4	4	6
	Корректировка		<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>305,04</b>	<b>375,77</b>	<b>305,04</b>	<b>375,77</b>	<b>287,35</b>
	Скорректированная ед. цена		7 930,9	9 770,0	7 930,9	9 770,0	7 471,2

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 930,90	9 770,00	7 930,90	9 770,00	7 471,20
<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		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		7 930,90	9 770,00	7 930,90	9 770,00	7 471,20
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	426,90	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8220	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>10,83%</b>	<b>9,06%</b>	<b>5,72%</b>	<b>1,18%</b>	<b>4,67%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>858,92</b>	<b>885,16</b>	<b>453,65</b>	<b>115,29</b>	<b>348,91</b>
	Скорректированная ед. цена		8 789,82	10 655,16	8 384,55	9 885,29	7 820,11
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		<b>8 789,82</b>	<b>10 655,16</b>	<b>8 384,55</b>	<b>9 885,29</b>	<b>7 820,11</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		8 789,82	10 655,16	8 384,55	9 885,29	7 820,11
	Среднее значение, руб./кв.м		9 106,99				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		509,8	455,2	104,5	-314,7	20,1
19	Относительная величина внесенных корректировок		6,16%	4,46%	1,26%	-3,09%	0,26%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 757,96	2 131,03	1 676,91	1 977,06	1 564,02
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	9 106,98					



### 11.5.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	1 499,10	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	4	2	4	4	6
	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		7 625,9	9 394,2	7 625,9	9 394,2	7 183,8

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 499,10	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7232	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>-2,49%</b>	<b>-4,05%</b>	<b>-6,98%</b>	<b>-10,98%</b>	<b>-7,91%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-189,88</b>	<b>-380,47</b>	<b>-532,29</b>	<b>-1 031,48</b>	<b>-568,24</b>
	Скорректированная ед. цена		7 436,02	9 013,73	7 093,61	8 362,72	6 615,56
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		<b>7 436,02</b>	<b>9 013,73</b>	<b>7 093,61</b>	<b>8 362,72</b>	<b>6 615,56</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	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		7 436,02	9 013,73	7 093,61	8 362,72	6 615,56
	Среднее значение, руб./кв.м		7 704,33				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-844,0	-1 186,3	-1 186,4	-1 837,3	-1 184,4
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,19%	-11,63%	-14,33%	-18,01%	-15,18%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 487,20	1 802,75	1 418,72	1 672,54	1 323,11
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	7 704,32					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.5.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	390,40	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Скорректированная ед. цена		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	Подвал	4	2	4	4	6
	Корректировка		<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 448,92</b>	<b>-1 784,90</b>	<b>-1 448,92</b>	<b>-1 784,90</b>	<b>-1 364,92</b>
	Скорректированная ед. цена		6 177,0	7 609,3	6 177,0	7 609,3	5 818,9

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		6 177,00	7 609,30	6 177,00	7 609,30	5 818,90
<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		6 177,00	7 609,30	6 177,00	7 609,30	5 818,90
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	390,40	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8296	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>11,85%</b>	<b>10,07%</b>	<b>6,70%</b>	<b>2,12%</b>	<b>5,64%</b>
	Корректировка ед. цены		731,97	766,26	413,86	161,32	328,19
	Скорректированная ед. цена		6 908,97	8 375,56	6 590,86	7 770,62	6 147,09
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		<b>-12,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>-12,00%</b>
	Корректировка ед. цены		-829,08	-1 005,07	-790,90	-932,47	-737,65

	Скорректированная ед. цена		<b>6 079,89</b>	<b>7 370,49</b>	<b>5 799,96</b>	<b>6 838,15</b>	<b>5 409,44</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В
	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		<b>6 079,89</b>	<b>7 370,49</b>	<b>5 799,96</b>	<b>6 838,15</b>	<b>5 409,44</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>6 299,59</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>12,62%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>18</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-2 200,1</b>	<b>-2 829,5</b>	<b>-2 480,0</b>	<b>-3 361,9</b>	<b>-2 390,6</b>
<b>19</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-26,57%</b>	<b>-27,74%</b>	<b>-29,95%</b>	<b>-32,96%</b>	<b>-30,65%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>20</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>21</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 215,98</b>	<b>1 474,10</b>	<b>1 159,99</b>	<b>1 367,63</b>	<b>1 081,89</b>
<b>22</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b>	<b>6 299,59</b>					



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.5.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	1 496,70	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	3	4	2	4	4	6
	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		7 625,9	9 394,2	7 625,9	9 394,2	7 183,8

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 496,70	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7233	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>-2,48%</b>	<b>-4,03%</b>	<b>-6,97%</b>	<b>-10,97%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-189,12</b>	<b>-378,59</b>	<b>-531,53</b>	<b>-1 030,54</b>	<b>-567,52</b>
	Скорректированная ед. цена		7 436,78	9 015,61	7 094,37	8 363,66	6 616,28
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		<b>7 436,78</b>	<b>9 015,61</b>	<b>7 094,37</b>	<b>8 363,66</b>	<b>6 616,28</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	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		7 436,78	9 015,61	7 094,37	8 363,66	6 616,28
	Среднее значение, руб./кв.м		7 705,34				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-843,2	-1 184,4	-1 185,6	-1 836,3	-1 183,7
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,18%	-11,61%	-14,32%	-18,00%	-15,18%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 487,36	1 803,12	1 418,87	1 672,73	1 323,26
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	7 705,34					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.5.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	288,60	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	7	4	2	4	4	6
	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		7 625,9	9 394,2	7 625,9	9 394,2	7 183,8

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	288,60	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8555	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>15,34%</b>	<b>13,51%</b>	<b>10,03%</b>	<b>5,31%</b>	<b>8,94%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>1 169,81</b>	<b>1 269,16</b>	<b>764,88</b>	<b>498,83</b>	<b>642,23</b>
	Скорректированная ед. цена		8 795,71	10 663,36	8 390,78	9 893,03	7 826,03
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		<b>8 795,71</b>	<b>10 663,36</b>	<b>8 390,78</b>	<b>9 893,03</b>	<b>7 826,03</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		8 795,71	10 663,36	8 390,78	9 893,03	7 826,03
	Среднее значение, руб./кв.м		9 113,78				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		515,7	463,4	110,8	-307,0	26,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		6,23%	4,54%	1,34%	-3,01%	0,33%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 759,14	2 132,67	1 678,16	1 978,61	1 565,21
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	9 113,79					



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.5.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	1 558,80	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	6	4	2	4	4	6
	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		7 625,9	9 394,2	7 625,9	9 394,2	7 183,8

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 558,80	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7203	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>-2,89%</b>	<b>-4,43%</b>	<b>-7,36%</b>	<b>-11,34%</b>	<b>-8,28%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-220,39</b>	<b>-416,16</b>	<b>-561,27</b>	<b>-1 065,30</b>	<b>-594,82</b>
	Скорректированная ед. цена		7 405,51	8 978,04	7 064,63	8 328,90	6 588,98
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		<b>7 405,51</b>	<b>8 978,04</b>	<b>7 064,63</b>	<b>8 328,90</b>	<b>6 588,98</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	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		7 405,51	8 978,04	7 064,63	8 328,90	6 588,98
	Среднее значение, руб./кв.м		7 673,21				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-874,5	-1 222,0	-1 215,4	-1 871,1	-1 211,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,56%	-11,98%	-14,68%	-18,34%	-15,53%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 481,10	1 795,61	1 412,93	1 665,78	1 317,80
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	7 673,22					

### 11.5.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
2	Цена предложения по объявлению, руб.		8 280	10 200	8 280	10 200	7 800
3	Площадь объекта, кв.м	1 457,90	1 170,00	1 000,00	737,30	479,00	668,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>8 280,00</b>	<b>10 200,00</b>	<b>7 800,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 952,00</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,91%</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		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		8 280,00	10 200,00	8 280,00	10 200,00	7 800,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>	<b>-7,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-654,12</b>	<b>-805,80</b>	<b>-616,20</b>
	Скорректированная ед. цена		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,88	9 394,20	7 625,88	9 394,20	7 183,80
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	5	4	2	4	4	6
	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		7 625,9	9 394,2	7 625,9	9 394,2	7 183,8

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 25А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 1Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123
	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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<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		7 625,90	9 394,20	7 625,90	9 394,20	7 183,80
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 457,90	1 170,0	1 000,0	737,3	479,0	668,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7252	0,7417	0,7537	0,7775	0,8124	0,7853
	Корректировка		<b>-2,22%</b>	<b>-3,78%</b>	<b>-6,73%</b>	<b>-10,73%</b>	<b>-7,65%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-169,29</b>	<b>-355,10</b>	<b>-513,22</b>	<b>-1 008,00</b>	<b>-549,56</b>
	Скорректированная ед. цена		7 456,61	9 039,10	7 112,68	8 386,20	6 634,24
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	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		<b>7 456,61</b>	<b>9 039,10</b>	<b>7 112,68</b>	<b>8 386,20</b>	<b>6 634,24</b>
<b>15</b>	<b>Класс качества здания</b>	В	В	В	В	В	В

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

	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		7 456,61	9 039,10	7 112,68	8 386,20	6 634,24
	Среднее значение, руб./кв.м		7 725,77				
16	Коэффициент вариации		12,62%				
17	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-823,4	-1 160,9	-1 167,3	-1 813,8	-1 165,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-9,94%	-11,38%	-14,10%	-17,78%	-14,95%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		1 491,32	1 807,82	1 422,54	1 677,24	1 326,85
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	7 725,77					

Источник информации: расчет Оценщика



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

---

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.*

## 11.6 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.

## 11.7 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 – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3.4%	-1.0%	7.8%
2	Санкт-Петербург	1.5%	-0.4%	3.5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5.1%	-1.4%	11.5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	3.7%	-1.0%	8.5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1.7%	-0.5%	3.8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.55.

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

## 11.8 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 – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 9,5-16,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,9% как среднее значение.

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12.2%	7.9%	16.4%
2	Санкт-Петербург	13.0%	8.4%	17.5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12.9%	9.5%	16.2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	10.9%	7.1%	14.7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	12.5%	8.1%	16.8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

## 11.9 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 плитусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плитусов.
- 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

### 6. Окна, двери и ворота:

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

#### 7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

#### 8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

#### 9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

#### 10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

#### 11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств

(фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

#### 12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

#### 13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

#### 14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

#### 15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2024 года

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Примечание:

\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

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



## 11.10 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 01.01.2024 года

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

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

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

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

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

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

#### Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-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).

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,00% ввиду описанных выше характеристик объекта оценки (качественные офисные помещения).

## 11.11 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3.4%	-1.0%	7.8%
2	Санкт-Петербург	1.5%	-0.4%	3.5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5.1%	-1.4%	11.5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	3.7%	-1.0%	8.5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1.7%	-0.5%	3.8%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 5,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,10%.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 11.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1498,8 кв.м.	1 498,80	1 498,80	1 498,80	1 498,80	1 498,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	7 704,32	8 097,24	8 510,20	8 944,22	9 400,38
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>11 547 234,82</b>	<b>12 136 143,31</b>	<b>12 755 087,76</b>	<b>13 405 596,94</b>	<b>14 089 289,54</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 489 593,29	1 565 562,49	1 645 406,32	1 729 322,01	1 817 518,35
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>10 057 641,53</b>	<b>10 570 580,82</b>	<b>11 109 681,44</b>	<b>11 676 274,93</b>	<b>12 271 771,19</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 715 563,21</i>	<i>2 854 056,82</i>	<i>2 999 613,99</i>	<i>3 152 594,23</i>	<i>3 313 378,22</i>
Операционные расходы	2 715 563,21	2 854 056,82	2 999 613,99	3 152 594,23	3 313 378,22
<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>7 342 078</b>	<b>7 716 524</b>	<b>8 110 067</b>	<b>8 523 681</b>	<b>8 958 393</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	6 842 817	6 250 384	5 709 487	5 207 969	
Сумма текущих стоимостей	24 010 657,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	89 583 930,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	51 062 840,10				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Сумма текущих стоимостей	75 073 497,10				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>75 073 497,10</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>75 070 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 426,9 кв.м.	426,90	426,90	426,90	426,90	426,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	9 106,98	9 571,44	10 059,58	10 572,62	11 111,82
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>3 887 769,76</b>	<b>4 086 047,74</b>	<b>4 294 434,70</b>	<b>4 513 451,48</b>	<b>4 743 635,96</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	501 522,30	527 100,16	553 982,08	582 235,24	611 929,04
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>3 386 247,46</b>	<b>3 558 947,58</b>	<b>3 740 452,62</b>	<b>3 931 216,24</b>	<b>4 131 706,92</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>914 286,81</i>	<i>960 915,85</i>	<i>1 009 922,21</i>	<i>1 061 428,38</i>	<i>1 115 560,87</i>
Операционные расходы	914 286,81	960 915,85	1 009 922,21	1 061 428,38	1 115 560,87
<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>2 471 961</b>	<b>2 598 032</b>	<b>2 730 530</b>	<b>2 869 788</b>	<b>3 016 146</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 303 868	2 104 406	1 922 293	1 753 440	
Сумма текущих стоимостей	8 084 007,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	30 161 460,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	17 192 032,20				
Сумма текущих стоимостей	25 276 039,20				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>25 276 039,20</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>25 280 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1499,1 кв.м.	1 499,10	1 499,10	1 499,10	1 499,10	1 499,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	7 704,32	8 097,24	8 510,20	8 944,22	9 400,38
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>11 549 546,11</b>	<b>12 138 572,48</b>	<b>12 757 640,82</b>	<b>13 408 280,20</b>	<b>14 092 109,66</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 489 891,45	1 565 875,85	1 645 735,67	1 729 668,15	1 817 882,15
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>10 059 654,66</b>	<b>10 572 696,63</b>	<b>11 111 905,15</b>	<b>11 678 612,05</b>	<b>12 274 227,51</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 716 106,76</i>	<i>2 854 628,09</i>	<i>3 000 214,39</i>	<i>3 153 225,25</i>	<i>3 314 041,43</i>
Операционные расходы	2 716 106,76	2 854 628,09	3 000 214,39	3 153 225,25	3 314 041,43

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	0	0	0	0	0
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>7 343 548</b>	<b>7 718 069</b>	<b>8 111 691</b>	<b>8 525 387</b>	<b>8 960 186</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	6 844 187	6 251 636	5 710 630	5 209 011	
Сумма текущих стоимостей	24 015 464,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	89 601 860,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	51 073 060,20				
Сумма текущих стоимостей	75 088 524,20				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>75 088 524,20</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>75 090 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 390,4 кв.м.	390,40	390,40	390,40	390,40	390,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 299,59	6 620,87	6 958,53	7 313,42	7 686,40
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>2 459 359,94</b>	<b>2 584 787,65</b>	<b>2 716 610,11</b>	<b>2 855 159,17</b>	<b>3 000 770,56</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	317 257,43	333 437,61	350 442,70	368 315,53	387 099,40

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>2 142 102,51</b>	<b>2 251 350,04</b>	<b>2 366 167,41</b>	<b>2 486 843,64</b>	<b>2 613 671,16</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>578 367,68</i>	<i>607 864,51</i>	<i>638 865,20</i>	<i>671 447,78</i>	<i>705 691,21</i>
Операционные расходы	578 367,68	607 864,51	638 865,20	671 447,78	705 691,21
<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>1 563 735</b>	<b>1 643 486</b>	<b>1 727 302</b>	<b>1 815 396</b>	<b>1 907 980</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 457 401	1 331 224	1 216 021	1 109 207	
Сумма текущих стоимостей	5 113 853,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	19 079 800,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	10 875 486,00				
Сумма текущих стоимостей	15 989 339,00				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>15 989 339,00</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>15 990 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
------------	-------	-------	-------	-------	---------------------

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1496,7 кв.м.	1 496,70	1 496,70	1 496,70	1 496,70	1 496,70
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	7 705,34	8 098,31	8 511,32	8 945,40	9 401,62
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>11 532 582,38</b>	<b>12 120 740,58</b>	<b>12 738 892,64</b>	<b>13 388 580,18</b>	<b>14 071 404,65</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 487 703,13	1 563 575,53	1 643 317,15	1 727 126,84	1 815 211,20
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>10 044 879,25</b>	<b>10 557 165,05</b>	<b>11 095 575,49</b>	<b>11 661 453,34</b>	<b>12 256 193,45</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 712 117,40</i>	<i>2 850 434,56</i>	<i>2 995 805,38</i>	<i>3 148 592,40</i>	<i>3 309 172,23</i>
Операционные расходы	2 712 117,40	2 850 434,56	2 995 805,38	3 148 592,40	3 309 172,23
<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>7 332 762</b>	<b>7 706 730</b>	<b>8 099 770</b>	<b>8 512 861</b>	<b>8 947 021</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	6 834 134	6 242 451	5 702 238	5 201 358	
Сумма текущих стоимостей	23 980 181,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	89 470 210,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	50 998 019,70				
Сумма текущих стоимостей	74 978 200,70				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>74 978 200,70</b>				



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>74 980 000,00</b>				
--	----------------------	--	--	--	--

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 288,6 кв.м.	288,60	288,60	288,60	288,60	288,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	9 113,79	9 578,59	10 067,10	10 580,52	11 120,13
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>2 630 239,79</b>	<b>2 764 381,07</b>	<b>2 905 365,06</b>	<b>3 053 538,07</b>	<b>3 209 269,52</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	339 300,93	356 605,16	374 792,09	393 906,41	413 995,77
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>2 290 938,86</b>	<b>2 407 775,91</b>	<b>2 530 572,97</b>	<b>2 659 631,66</b>	<b>2 795 273,75</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>618 553,49</i>	<i>650 099,50</i>	<i>683 254,70</i>	<i>718 100,55</i>	<i>754 723,91</i>
Операционные расходы	618 553,49	650 099,50	683 254,70	718 100,55	754 723,91
<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>1 672 385</b>	<b>1 757 676</b>	<b>1 847 318</b>	<b>1 941 531</b>	<b>2 040 550</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 558 663	1 423 718	1 300 512	1 186 275	
Сумма текущих стоимостей	5 469 168,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Будущая стоимость реверсии, руб.	20 405 500,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	11 631 135,00				
Сумма текущих стоимостей	17 100 303,00				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>17 100 303,00</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>17 100 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1558,8 кв.м.	1 558,80	1 558,80	1 558,80	1 558,80	1 558,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	7 673,22	8 064,55	8 475,84	8 908,11	9 362,42
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>11 961 015,34</b>	<b>12 571 020,54</b>	<b>13 212 139,39</b>	<b>13 885 961,87</b>	<b>14 594 140,30</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 542 970,98	1 621 661,65	1 704 365,98	1 791 289,08	1 882 644,10
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>10 418 044,36</b>	<b>10 949 358,89</b>	<b>11 507 773,41</b>	<b>12 094 672,79</b>	<b>12 711 496,20</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 812 871,98</i>	<i>2 956 326,90</i>	<i>3 107 098,82</i>	<i>3 265 561,65</i>	<i>3 432 103,97</i>
Операционные расходы	2 812 871,98	2 956 326,90	3 107 098,82	3 265 561,65	3 432 103,97
<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>7 605 172</b>	<b>7 993 032</b>	<b>8 400 675</b>	<b>8 829 111</b>	<b>9 279 392</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	7 088 020	6 474 356	5 914 075	5 394 587	
Сумма текущих стоимостей	24 871 038,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	92 793 920,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	52 892 534,40				
Сумма текущих стоимостей	77 763 572,40				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>77 763 572,40</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>77 760 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1457,9 кв.м.	1 457,90	1 457,90	1 457,90	1 457,90	1 457,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	7 725,77	8 119,78	8 533,89	8 969,12	9 426,55
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>11 263 400,08</b>	<b>11 837 827,26</b>	<b>12 441 558,23</b>	<b>13 076 080,05</b>	<b>13 742 967,25</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 452 978,61	1 527 079,72	1 604 961,01	1 686 814,33	1 772 842,78
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>9 810 421,47</b>	<b>10 310 747,54</b>	<b>10 836 597,22</b>	<b>11 389 265,72</b>	<b>11 970 124,47</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 648 813,80</i>	<i>2 783 901,84</i>	<i>2 925 881,25</i>	<i>3 075 101,74</i>	<i>3 231 933,61</i>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»  
Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482,  
63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491,  
63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок  
с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

Операционные расходы	2 648 813,80	2 783 901,84	2 925 881,25	3 075 101,74	3 231 933,61
<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>7 161 608</b>	<b>7 526 846</b>	<b>7 910 716</b>	<b>8 314 164</b>	<b>8 738 191</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	6 674 619	6 096 745	5 569 144	5 079 954	
Сумма текущих стоимостей	23 420 462,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	87 381 910,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	49 807 688,70				
Сумма текущих стоимостей	73 228 150,70				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>73 228 150,70</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>73 230 000,00</b>				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

### 11.13 Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	1 498,80	75 073 497,10
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	426,90	25 276 039,20
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	1 499,10	75 088 524,20
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	390,40	15 989 339,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	1 496,70	74 978 200,70
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	288,60	17 100 303,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	1 558,80	77 763 572,40
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	1 457,90	73 228 150,70

## 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ (ЕОН), СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,40	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*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

## 12.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	Не применялся	0,00	78 698 480,81	0,50	75 073 497,10	0,50	76 885 988,96
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Не применялся	0,00	26 326 718,09	0,50	25 276 039,20	0,50	25 801 378,65
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	Не применялся	0,00	78 714 233,11	0,50	75 088 524,20	0,50	76 901 378,66
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Не применялся	0,00	17 073 585,73	0,50	15 989 339,00	0,50	16 531 462,37
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Не применялся	0,00	78 599 140,63	0,50	74 978 200,70	0,50	76 788 670,67
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Не применялся	0,00	17 868 524,70	0,50	17 100 303,00	0,50	17 484 413,85
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Не применялся	0,00	81 529 994,34	0,50	77 763 572,40	0,50	79 646 783,37
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Не применялся	0,00	76 757 472,79	0,50	73 228 150,70	0,50	74 992 811,75



№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	76 885 988,96	64 071 657,47
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	25 801 378,65	21 501 148,88
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	76 901 378,66	64 084 482,22
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	16 531 462,37	13 776 218,64
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	76 788 670,67	63 990 558,89
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	17 484 413,85	14 570 344,88
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	79 646 783,37	66 372 319,48
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	74 992 811,75	62 494 009,79
	<b>Итого:</b>				<b>445 032 888,28</b>	<b>370 860 740,25</b>

### 13 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 63, доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

Таблица 63. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0.81	0.78	0.83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0.79	0.77	0.82
3. Объекты свободного назначения	0.80	0.77	0.82

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 63

### 13.1.1 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	1 498,80	64 071 657,47
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	426,90	21 501 148,88
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	1 499,10	64 084 482,22
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	390,40	13 776 218,64
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	1 496,70	63 990 558,89
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	288,60	14 570 344,88

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

7	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	1 558,80	66 372 319,48
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	1 457,90	62 494 009,79
					<b>370 860 740,25</b>
<b>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</b>					<b>0,19</b>
	<b>Объект права</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>Доля в праве</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	-	<b>70 463 540,65</b>

Источник информации: расчет Оценщика

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость , руб. без НДС	Справедливая стоимость , руб. без НДС округленно
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790 )	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	70 463 540,65	70 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	64 071 657,47	64 100 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	21 501 148,88	21 500 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	64 084 482,22	64 100 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	13 776 218,64	13 800 000,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	63 990 558,89	64 000 000,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	14 570 344,88	14 600 000,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	66 372 319,48	66 400 000,00
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	62 494 009,79	62 500 000,00

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №30 от 11 июля 2024 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355).

Оценка проведена по состоянию на 26 июля 2024 года и представлена в Отчете об оценке №800-104-30-0724 от 11 июля 2024 года.

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

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения 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 26 июля 2024 года составляет без НДС округленно:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 917,90	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	70 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29	64 100 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-104-30-0724 от 26 июля 2024 года  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0607001:482, 63:01:0607001:485, 63:01:0607001:489, 63:01:0607001:490, 63:01:0607001:491, 63:01:0607001:492, 63:01:0607001:493, 63:01:0607001:495 и земельный участок с кадастровым номером: 63:01:0607001:355

3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	21 500 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2	64 100 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	13 800 000,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	64 000 000,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	14 600 000,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	66 400 000,00
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	62 500 000,00

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
 ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

26 июля 2024 года



## 15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

### 15.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2023» 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 2036г.
- [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)**

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

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

31.05.2024 № 07-02241/24

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 28.05.2024

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

[mail-site@okbs.ru](mailto:mail-site@okbs.ru)

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.07.2024 №29-07/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Номер 035913-1 от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

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

- наличие/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 **11.07.2024**

Дата составления выписки **11.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.07.2024 №30-07/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024  
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027  
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021  
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021  
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024  
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021  
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **11.07.2024**

Дата составления выписки **11.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3394-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3395-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017, регистрационный номер 2080 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

### Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
ИНН 7701951014  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**  
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**  
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**  
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**  
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**  
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

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

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-misk@ingos.ru;



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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОКБС»**

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Федотов В.Д.*, действующий на основании Устава



### СТРАХОВЩИК:

**СПАО «Ингосстрах»**

Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



Исп. Саронова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Филатов Владимир Дмитриевич</b> Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2021 г.</b></li> <li>- второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2022 г.</b></li> <li>- третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2023 г.</b></li> <li>- четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2024 г.</b></li> <li>- пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2025 г.</b></li> </ul> <p>При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 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.</p>
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	filatov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области  
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
  - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
  - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
  - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
  - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования  
финансовых и профессиональных рисков, действующий  
на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » марта 2027 г.

022037 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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

011678 - KA2



005941 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » марта 20 27 г.

005406 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня / 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

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

014444 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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

011679 - KA2

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934	
Кадастровый номер:	63:01:0607001:495
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/4;
Условный номер	63:01:0000000:0:2858/4
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28
Площадь:	1457,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение № 28
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	73263134,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008

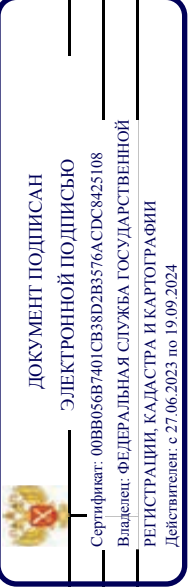
323

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:495	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

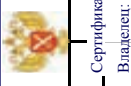
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:495	

1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-685 29.12.2009 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	вид:	26.02.2016 18:57:09
	дата государственной регистрации:	63-63-01/338/2009-685
	номер государственной регистрации:	Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024г
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
		Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
		Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010



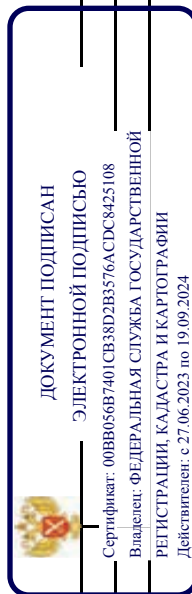
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:495	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:495	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

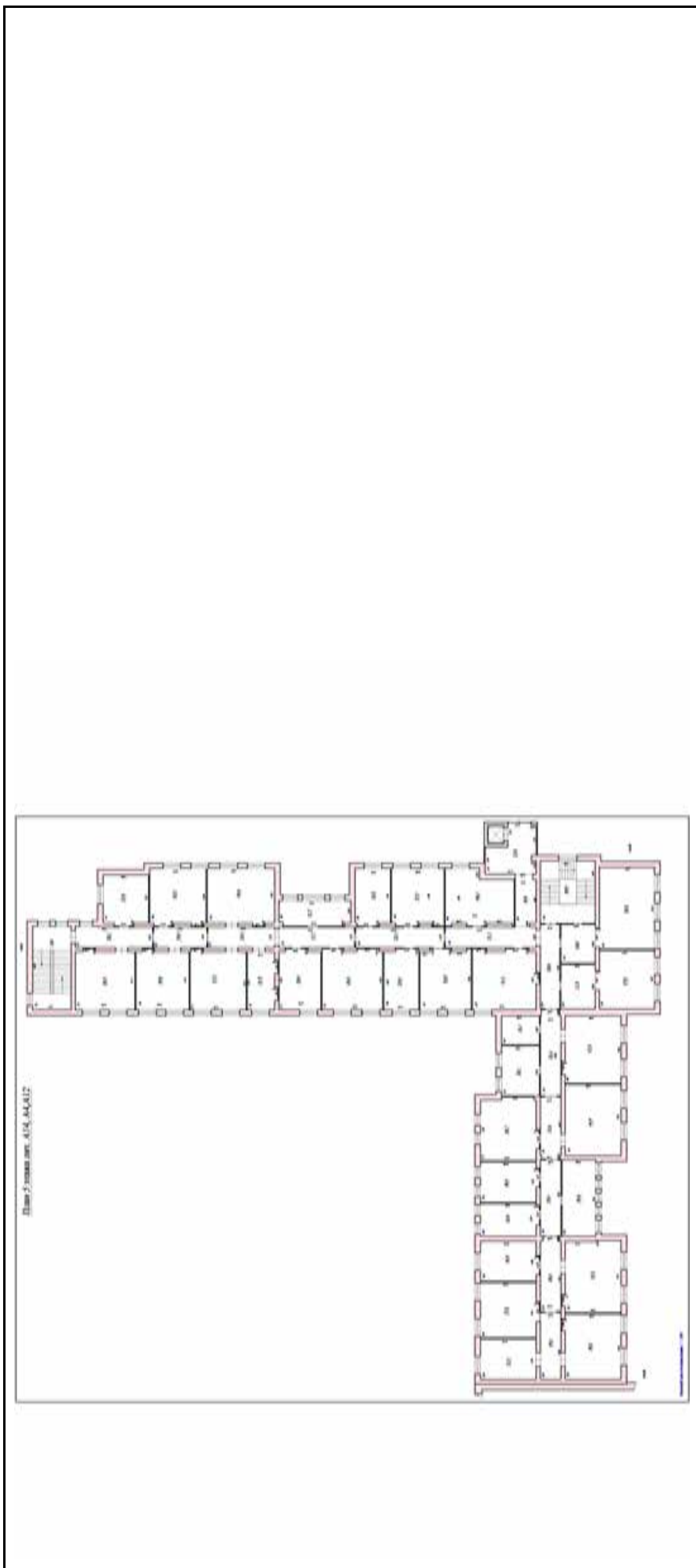


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185224934			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:495			
		Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
Номер кадастрового квартала: 63:01:0607001	
Дата присвоения кадастрового номера: 02.02.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27..
Площадь:	1917.9 +/- 15.3
Кадастровая стоимость, руб.:	13331418.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:31051, 63:01:0000000:31053, 63:01:0000000:31054, 63:01:0000000:31061, 63:01:0000000:34716, 63:01:0607001:1281, 63:01:0607001:1284, 63:01:0000000:24253, 63:01:0000000:24241
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0607001:3
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

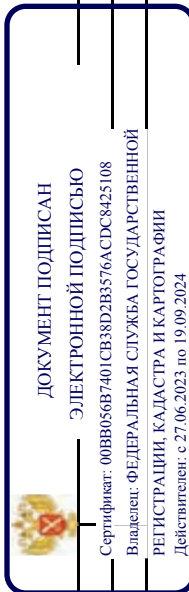


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6.391 от 15.03.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безьянка) 6 подзона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 05.02.2020, номер решения: 368, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельный участка:	данные отсутствуют

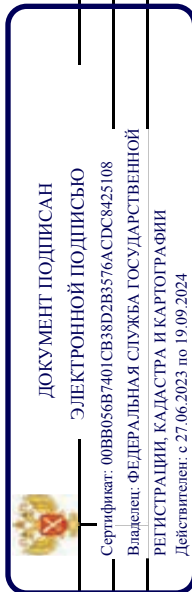


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
экспериментальной авиации Самара (Безьянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министрство промышленности и торговли Российской Федерации.	
Толстенко Сергей Николаевич	
Получатель выписки:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
1	<p>1.1 Физическое лицо</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.1 Общая долевая собственность, 27/191790 63:01:0607001:355-63/001/2020-9 22.07.2020 19:40:25</p>
3	<p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Старт", ИНН: 6311103313</p> <p>1.2.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.2 Общая долевая собственность, 7491/191790 63:01:0607001:355-63/001/2020-7 19.03.2020 17:09:35</p>
3	<p>3.2 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.3 Физическое лицо</p> <p>1.3.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.3 Общая долевая собственность, 859/191790 63:01:0607001:355-63/001/2019-2 12.12.2019 14:06:21</p>
3	<p>3.3 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.4 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ


РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
"Коммерческая недвижимость"	
1.4.1	данные отсутствуют
2.4	Общая долевая собственность, 171461/191790 63-63-01/136/2013-198 29.11.2013 00:00:00
3.4	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
вид:	
дата государственной регистрации: 29.02.2016 15:46:22	
номер государственной регистрации: 63-63-01/338/2009-712	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024г.	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют	
основание государственной регистрации: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009	
Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011
изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009
Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015
Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	

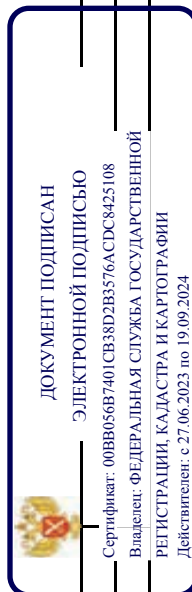

  
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

4.2	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p> <p>дата государственной регистрации: 29.02.2016 15:46:04</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/338/2009-693</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009</p> <p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p>
-----	---



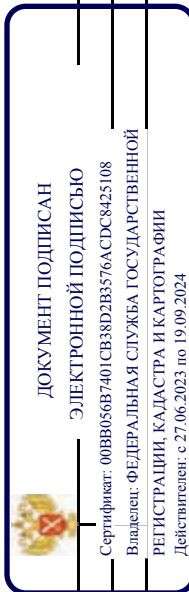
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
	Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009
	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральными службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
1	1.5 Физическое лицо
	1.5.1 данные отсутствуют
2	2.5 Общая долевая собственность, 11952/191790 63-63-01/136/2013-198 29.11.2013 00:00:00

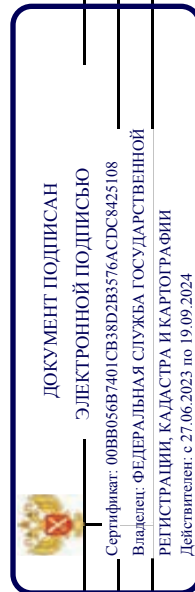


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

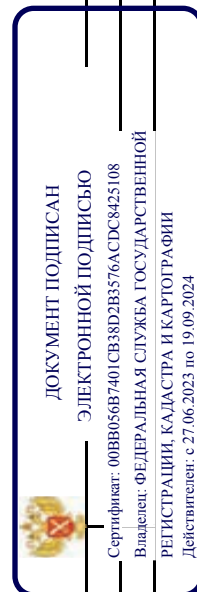
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



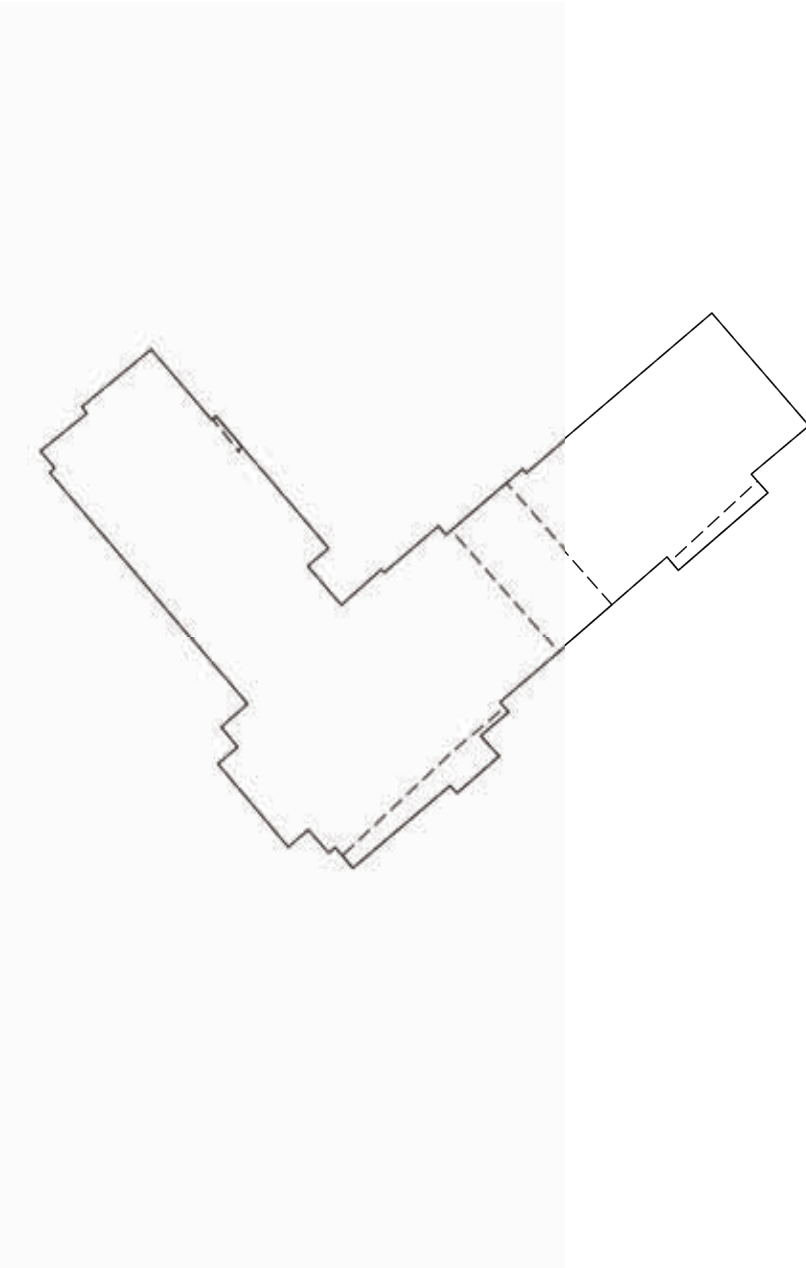
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	Всего листов выписки: 29	
Кадастровый номер:	63:01:0607001:355	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная ая	конечная ая			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	139°22.1'	26.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	229°23.2'	15.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	231°20.4'	0.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	319°50.3'	8.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	228°19.9'	2.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	318°58.0'	12.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	49°57.6'	1.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	318°51.3'	13.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	319°27.4'	10.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	228°9.8'	1.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	319°31.5'	3.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	227°45.1'	2.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	318°42.4'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	47°37.2'	1.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	319°41.7'	13.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	49°27.8'	2.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	318°34.6'	0.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	48°32.3'	3.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	319°9.4'	2.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	49°49.4'	11.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	139°48.0'	2.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	50°14.8'	2.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



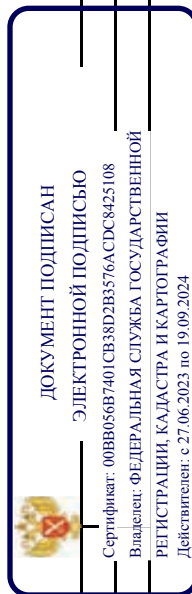
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2
Лист № 2 раздела 3.1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	138°52.3'	3.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	49°32.2'	32.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	134°27.9'	0.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	49°23.9'	2.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	50°11.6'	0.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	140°56.9'	6.41	данные отсутствуют	63:01:0607001:364	адрес отсутствует
29	1.1.29	1.1.30	52°44.7'	0.89	данные отсутствуют	63:01:0607001:364	адрес отсутствует
30	1.1.30	1.1.31	140°21.3'	9.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	230°11.6'	0.23	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
32	1.1.32	1.1.33	229°21.2'	9.69	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
33	1.1.33	1.1.34	141°38.0'	0.61	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
34	1.1.34	1.1.35	229°34.7'	18.6	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
35	1.1.35	1.1.36	319°41.7'	2.94	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
36	1.1.36	1.1.37	229°16.4'	5.5	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
37	1.1.37	1.1.38	138°18.5'	5.76	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
38	1.1.38	1.1.39	229°23.9'	0.46	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
39	1.1.39	1.1.40	139°20.5'	7.66	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
40	1.1.40	1.1.41	230°15.2'	1.24	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
41	1.1.41	1.1.42	139°25.0'	10.84	данные отсутствуют	63:01:0607001:1280	адрес отсутствует
42	1.1.42	1.1.1	228°31.9'	0.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388679.69	1373140	Долговременный межевой знак	0.1
2	388659.68	1373157.17	Долговременный межевой знак	0.1
3	388649.69	1373145.52	Долговременный межевой знак	0.1
4	388649.33	1373145.07	Долговременный межевой знак	0.1
5	388655.48	1373139.88	Долговременный межевой знак	0.1
6	388653.7	1373137.88	Долговременный межевой знак	0.1
7	388663.26	1373129.56	Долговременный межевой знак	0.1
8	388664.47	1373131	Долговременный межевой знак	0.1
9	388674.29	1373122.42	Долговременный межевой знак	0.1
10	388682.52	1373115.38	Долговременный межевой знак	0.1
11	388681.58	1373114.33	Долговременный межевой знак	0.1
12	388684.58	1373111.77	Долговременный межевой знак	0.1
13	388682.6	1373109.59	Долговременный межевой знак	0.1
14	388687.12	1373105.62	Долговременный межевой знак	0.1
15	388687.85	1373106.42	Долговременный межевой знак	0.1
16	388698.26	1373097.59	Долговременный межевой знак	0.1
17	388700.15	1373099.8	Долговременный межевой знак	0.1
18	388700.83	1373099.2	Долговременный межевой знак	0.1
19	388703.03	1373101.69	Долговременный межевой знак	0.1
20	388705.17	1373099.84	Долговременный межевой знак	0.1
21	388712.71	1373108.77	Долговременный межевой знак	0.1
22	388710.58	1373110.57	Долговременный межевой знак	0.1



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			

1	2	3	4	5
23	388712.36	1373112.71	Долговременный межевой знак	0.1
24	388709.52	1373115.19	Долговременный межевой знак	0.1
25	388730.7	1373140.02	Долговременный межевой знак	0.1
26	388730.17	1373140.56	Долговременный межевой знак	0.1
27	388731.55	1373142.17	Долговременный межевой знак	0.1
28	388731.7	1373142.35	Долговременный межевой знак	0.1
29	388726.72	1373146.39	Долговременный межевой знак	0.1
30	388727.26	1373147.1	Долговременный межевой знак	0.1
31	388719.85	1373153.24	Долговременный межевой знак	0.1
32	388719.7	1373153.06	Долговременный межевой знак	0.1
33	388713.39	1373145.71	Долговременный межевой знак	0.1
34	388712.91	1373146.09	Долговременный межевой знак	0.1
35	388700.85	1373131.93	Долговременный межевой знак	0.1
36	388703.09	1373130.03	Долговременный межевой знак	0.1
37	388699.5	1373125.86	Долговременный межевой знак	0.1
38	388695.2	1373129.69	Долговременный межевой знак	0.1
39	388694.9	1373129.34	Долговременный межевой знак	0.1
40	388689.09	1373134.33	Долговременный межевой знак	0.1
41	388688.3	1373133.38	Долговременный межевой знак	0.1
42	388680.07	1373140.43	Долговременный межевой знак	0.1
1	388679.69	1373140	Долговременный межевой знак	0.1


  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

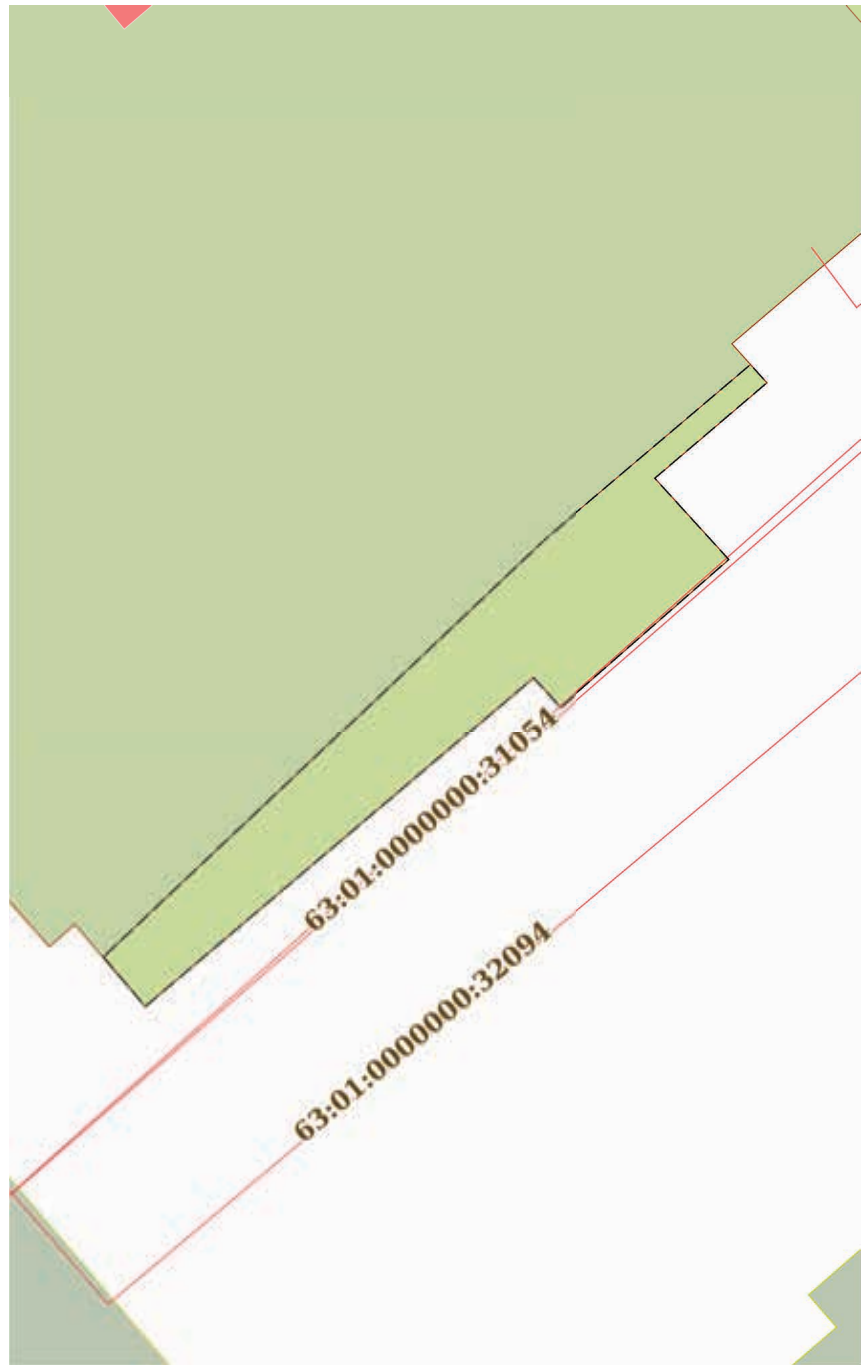
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ




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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 63:01:0607001:355/1			

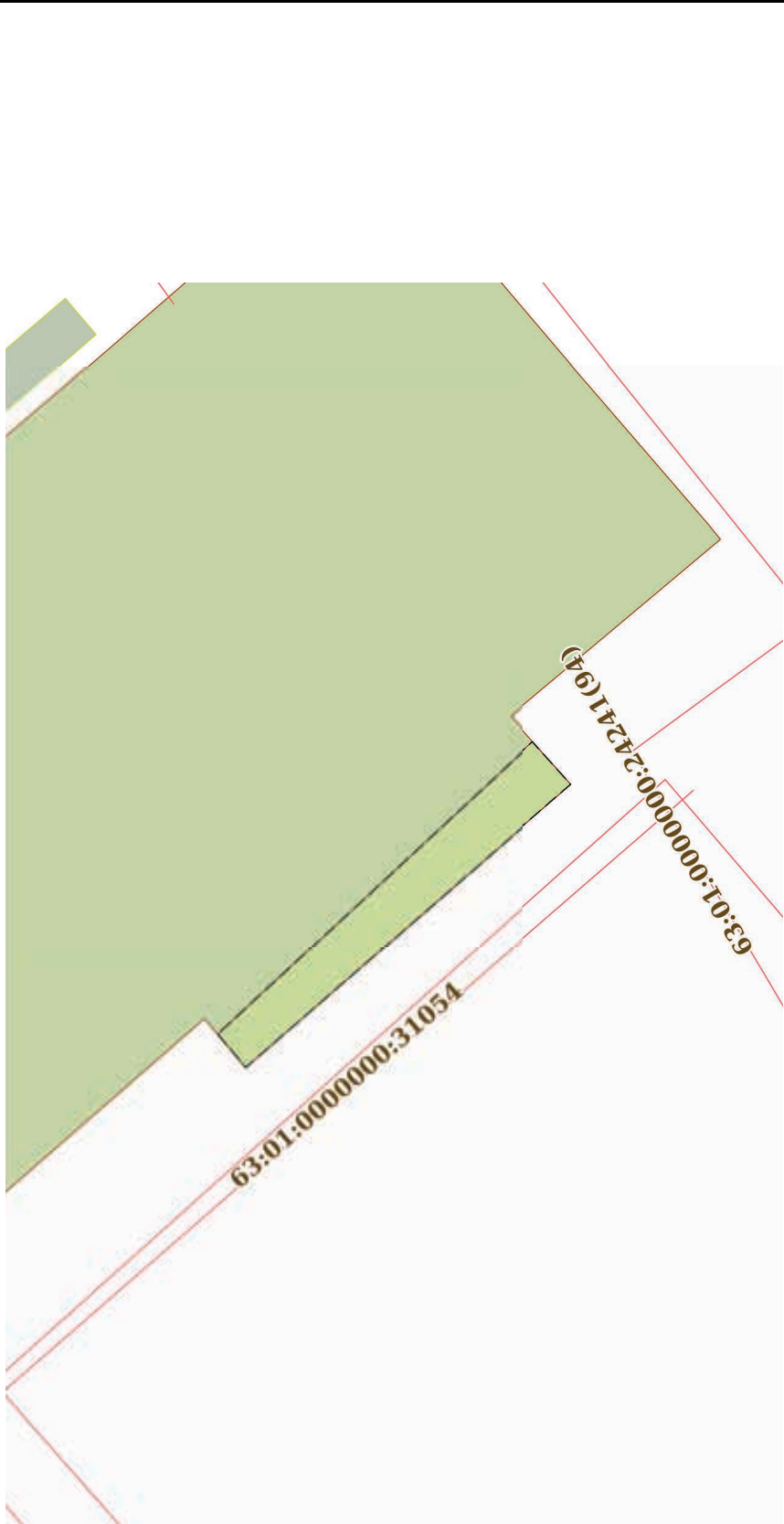



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	<p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
--	--------------------------------------	--------------------------

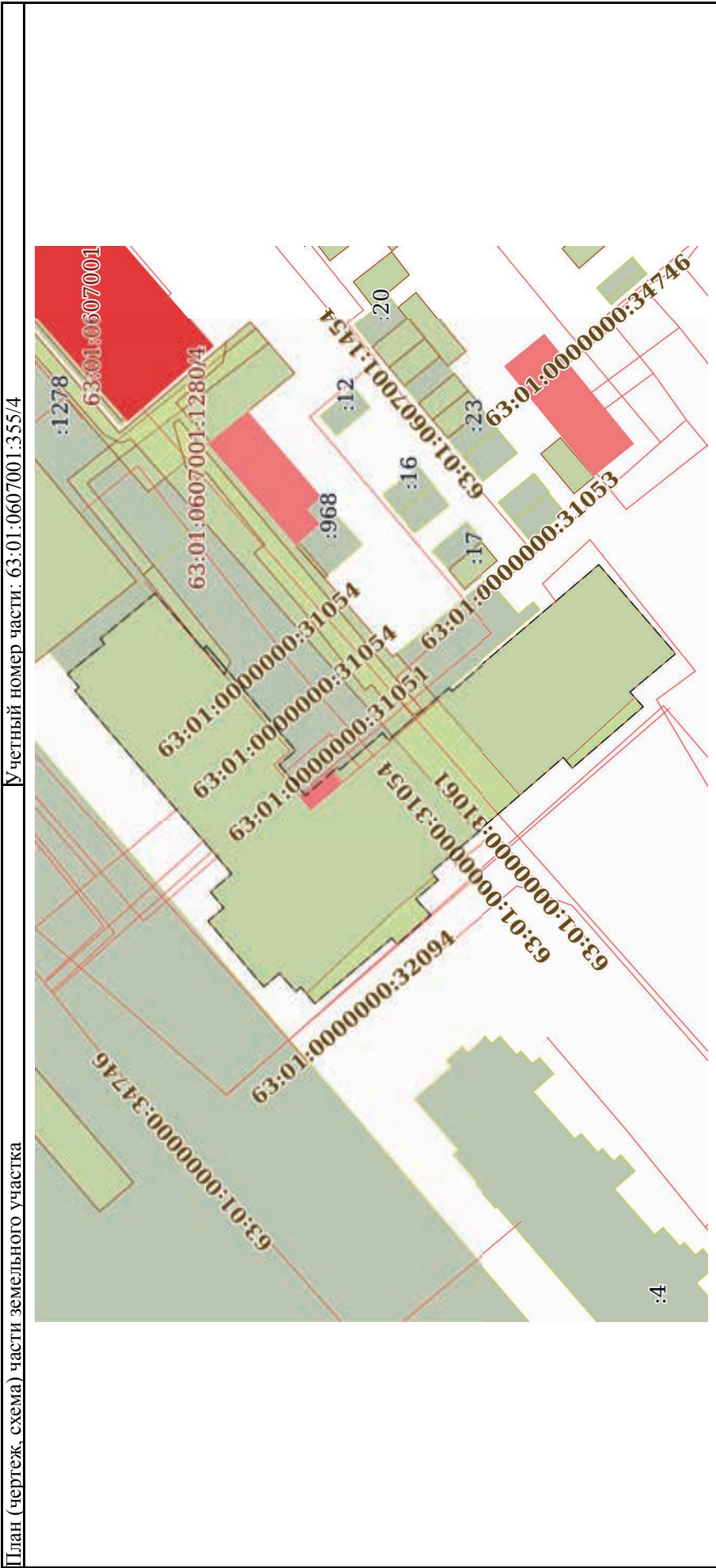
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 63:01:0607001:355/2			
Масштаб 1:30		Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

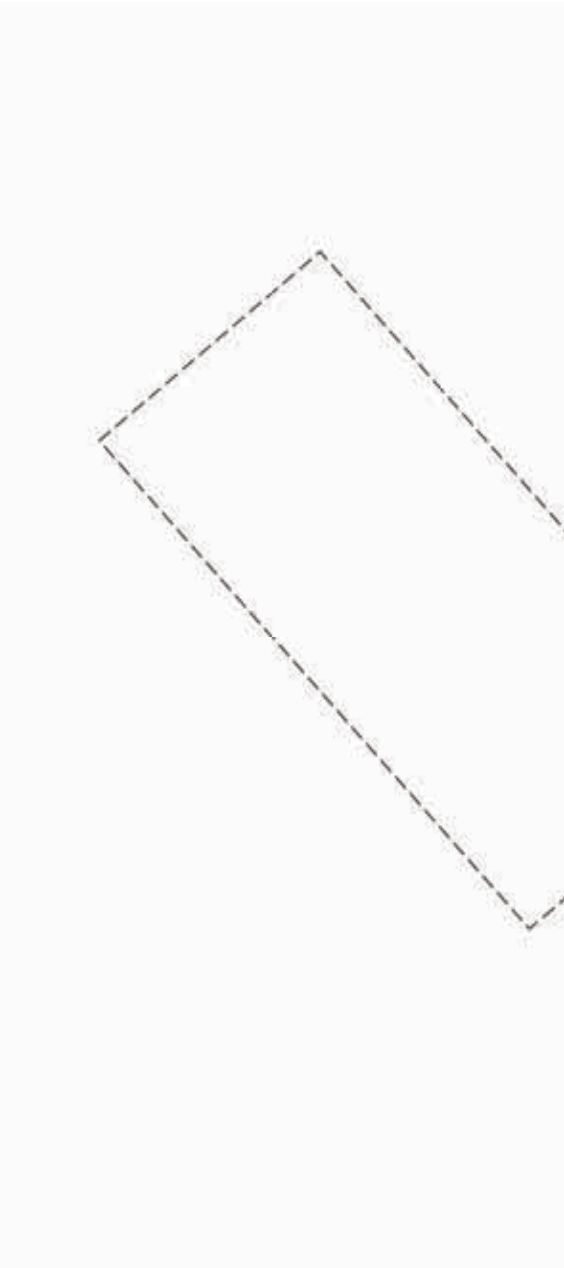
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5
Лист № 3 раздела 4	Всего разделов: 8
Лист № 3 раздела 4	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	
Учетный номер части: 63:01:0607001:355/3	
	
Масштаб 1:200	
Условные обозначения:	


	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия

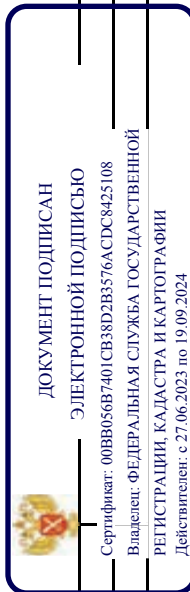
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:01:0607001:355/5	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:01:0607001:355/1	52.8	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона инженерных коммуникаций
63:01:0607001:355/2	2.4	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона электрокабеля
63:01:0607001:355/3	18.6	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона инженерных коммуникаций
63:01:0607001:355/4	1914.3	данные отсутствуют
63:01:0607001:355/5	136	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 17.08.1992 № 197 выдан: МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения устанавливаются в соответствии с Правилами охраны коммунальных тепловых сетей (утв. приказом Минстроя РФ от 17 августа 1992 г. N 197). 5. В пределах охраняемых зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам

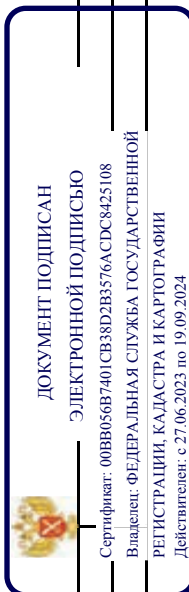


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2
Лист № 2 раздела 4.1	Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

	<p>надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. 6. В пределах территории охраняемых зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 63:01-6.3301; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Теплосетевой комплекс "Самарские тепловые сети" 1 район Северная магистраль в том числе: трубопроводы литеры 1-39, общая протяженность - 16,976км, строения: ТП-1, литера 40, площадь - 199,6 кв.м., ТП-2, литера 41, площадь 221,1 кв.м., нас.ст. № 1, литера 42, площадь - 419,7 кв.м.; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>
Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безьянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотовоен; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеводческих ферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 63:00-6.391; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безьянка) 6 подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0607001:355/1				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388699.38	1373098.92	Долговременный межевой знак	0.1
2	388687.56	1373110.11	Долговременный межевой знак	0.1
3	388682.02	1373114.82	Долговременный межевой знак	0.1
4	388681.58	1373114.33	Долговременный межевой знак	0.1
5	388684.58	1373111.77	Долговременный межевой знак	0.1
6	388682.6	1373109.59	Долговременный межевой знак	0.1
7	388687.12	1373105.62	Долговременный межевой знак	0.1
8	388687.85	1373106.42	Долговременный межевой знак	0.1
9	388698.26	1373097.59	Долговременный межевой знак	0.1
1	388699.38	1373098.92	Долговременный межевой знак	0.1



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



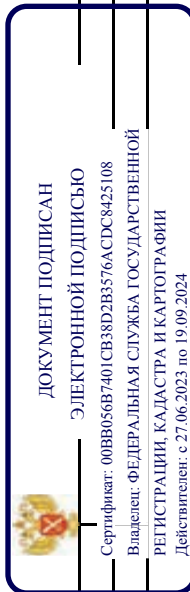
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0607001:355/2

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388710.45	1373142.28	Долговременный межевой знак	0.1
2	388713.28	1373145.79	Долговременный межевой знак	0.1
3	388712.91	1373146.09	Долговременный межевой знак	0.1
4	388710.18	1373142.88	Долговременный межевой знак	0.1
1	388710.45	1373142.28	Долговременный межевой знак	0.1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

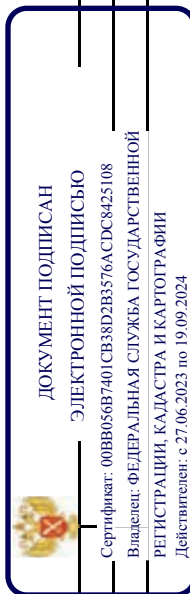
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 29	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0607001:355/3

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388664.08	1373130.54	Долговременный межевой знак	0.1
2	388654.82	1373139.13	Долговременный межевой знак	0.1
3	388653.7	1373137.88	Долговременный межевой знак	0.1
4	388663.26	1373129.56	Долговременный межевой знак	0.1
1	388664.08	1373130.54	Долговременный межевой знак	0.1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

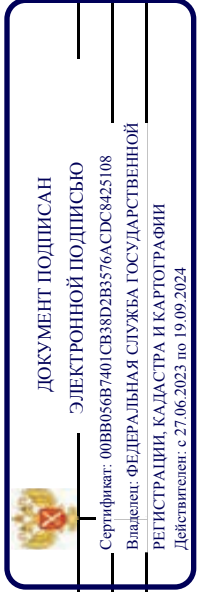
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0607001:355/4

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388710.45	1373142.28	Долговременный межевой знак	0.1
2	388713.28	1373145.79	Долговременный межевой знак	0.1
3	388712.91	1373146.09	Долговременный межевой знак	0.1
4	388710.18	1373142.88	Долговременный межевой знак	0.1
1	388710.45	1373142.28	Долговременный межевой знак	0.1
1	388679.69	1373140	Долговременный межевой знак	0.1
2	388659.68	1373157.17	Долговременный межевой знак	0.1
3	388649.69	1373145.52	Долговременный межевой знак	0.1
4	388649.33	1373145.07	Долговременный межевой знак	0.1
5	388655.48	1373139.88	Долговременный межевой знак	0.1
6	388653.7	1373137.88	Долговременный межевой знак	0.1
7	388663.26	1373129.56	Долговременный межевой знак	0.1
8	388664.47	1373131	Долговременный межевой знак	0.1
9	388674.29	1373122.42	Долговременный межевой знак	0.1
10	388682.52	1373115.38	Долговременный межевой знак	0.1
11	388681.58	1373114.33	Долговременный межевой знак	0.1
12	388684.58	1373111.77	Долговременный межевой знак	0.1
13	388682.6	1373109.59	Долговременный межевой знак	0.1
14	388687.12	1373105.62	Долговременный межевой знак	0.1
15	388687.85	1373106.42	Долговременный межевой знак	0.1
16	388698.26	1373097.59	Долговременный межевой знак	0.1
17	388700.15	1373099.8	Долговременный межевой знак	0.1
18	388700.83	1373099.2	Долговременный межевой знак	0.1
19	388703.03	1373101.69	Долговременный межевой знак	0.1




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355			

1	2	3	4	5
20	388705.17	1373099.84	Долговременный межевой знак	0.1
21	388712.71	1373108.77	Долговременный межевой знак	0.1
22	388710.58	1373110.57	Долговременный межевой знак	0.1
23	388712.36	1373112.71	Долговременный межевой знак	0.1
24	388709.52	1373115.19	Долговременный межевой знак	0.1
25	388730.7	1373140.02	Долговременный межевой знак	0.1
26	388730.17	1373140.56	Долговременный межевой знак	0.1
27	388731.55	1373142.17	Долговременный межевой знак	0.1
28	388731.7	1373142.35	Долговременный межевой знак	0.1
29	388726.72	1373146.39	Долговременный межевой знак	0.1
30	388727.26	1373147.1	Долговременный межевой знак	0.1
31	388719.85	1373153.24	Долговременный межевой знак	0.1
32	388719.7	1373153.06	Долговременный межевой знак	0.1
33	388713.39	1373145.71	Долговременный межевой знак	0.1
34	388712.91	1373146.09	Долговременный межевой знак	0.1
35	388700.85	1373131.93	Долговременный межевой знак	0.1
36	388703.09	1373130.03	Долговременный межевой знак	0.1
37	388699.5	1373125.86	Долговременный межевой знак	0.1
38	388695.2	1373129.69	Долговременный межевой знак	0.1
39	388694.9	1373129.34	Долговременный межевой знак	0.1
40	388689.09	1373134.33	Долговременный межевой знак	0.1
41	388688.3	1373133.38	Долговременный межевой знак	0.1
42	388680.07	1373140.43	Долговременный межевой знак	0.1
1	388679.69	1373140	Долговременный межевой знак	0.1



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

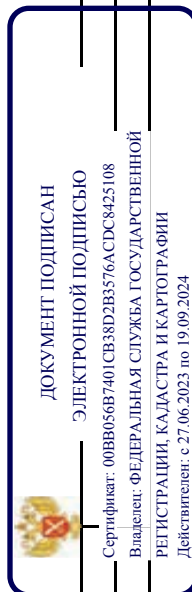
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 8
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185233916	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:355	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0607001:355/5

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388670.34	1373125.87	-	-
2	388674.29	1373122.42	-	-
3	388676.22	1373120.77	-	-
4	388687.73	1373133.87	-	-
5	388681.82	1373138.93	-	-
1	388670.34	1373125.87	-	-



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

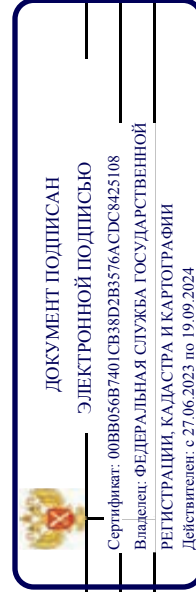
Помещение		
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 7
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 63:01:0607001:490		
Номер кадастрового квартала: 63:01:0607001		
Дата присвоения кадастрового номера: 28.08.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/2		
Местоположение: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23		
Площадь: 390.4		
Назначение: Нежилое		
Наименование: Нежилое помещение № 23		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 1		
Вид жилого помещения: данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.: 27295085.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0607001:373		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере: дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008		



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:490	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	63:01:0607001:490


1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-683 29.12.2009 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Доверительное управление 26.02.2016 18:46:48 63-63-01/338/2009-683 Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 данные отсутствуют Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

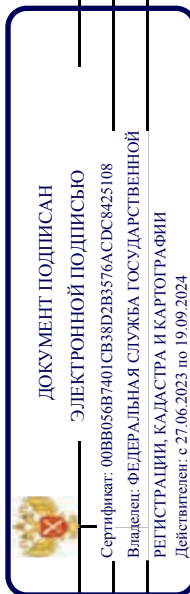
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 7	
Всего разделов: 3	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:490	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:490	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

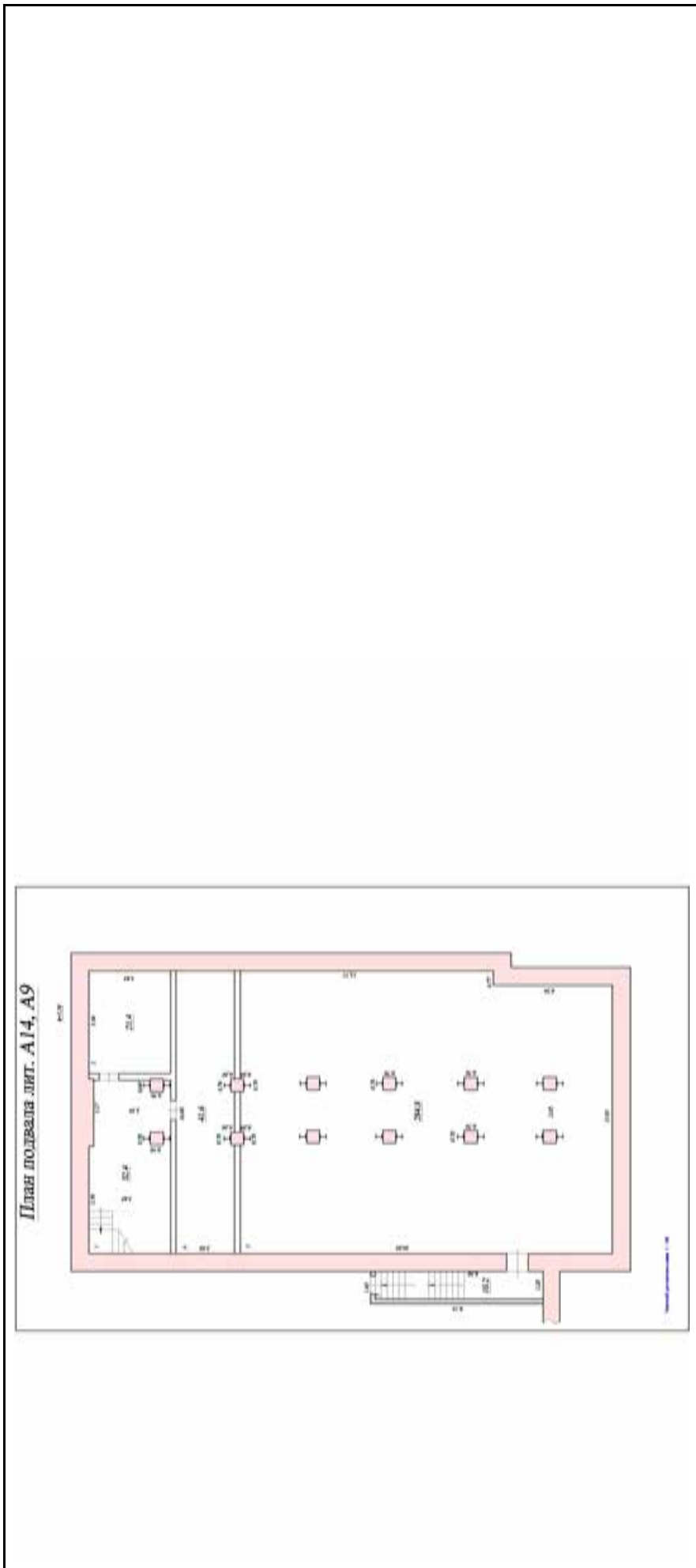


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185221024			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:490			
		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер:	63:01:0607001:485
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/11;
Условный номер	63:01:0000000:0:2858/11
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32
Площадь:	426.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	31697162.78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.06.2009

365

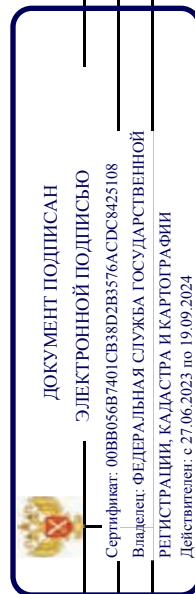
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

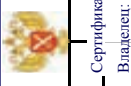
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-692 29.12.2009 00:00:00</p> <p>3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 26.02.2016 18:20:05 номер государственной регистрации: 63-63-01/338/2009-692 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024г лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p>


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

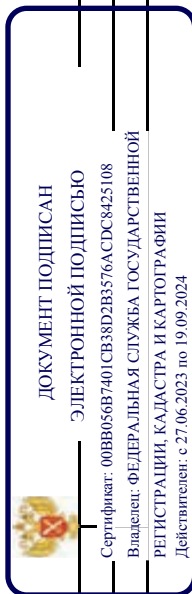
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 11	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485			
		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

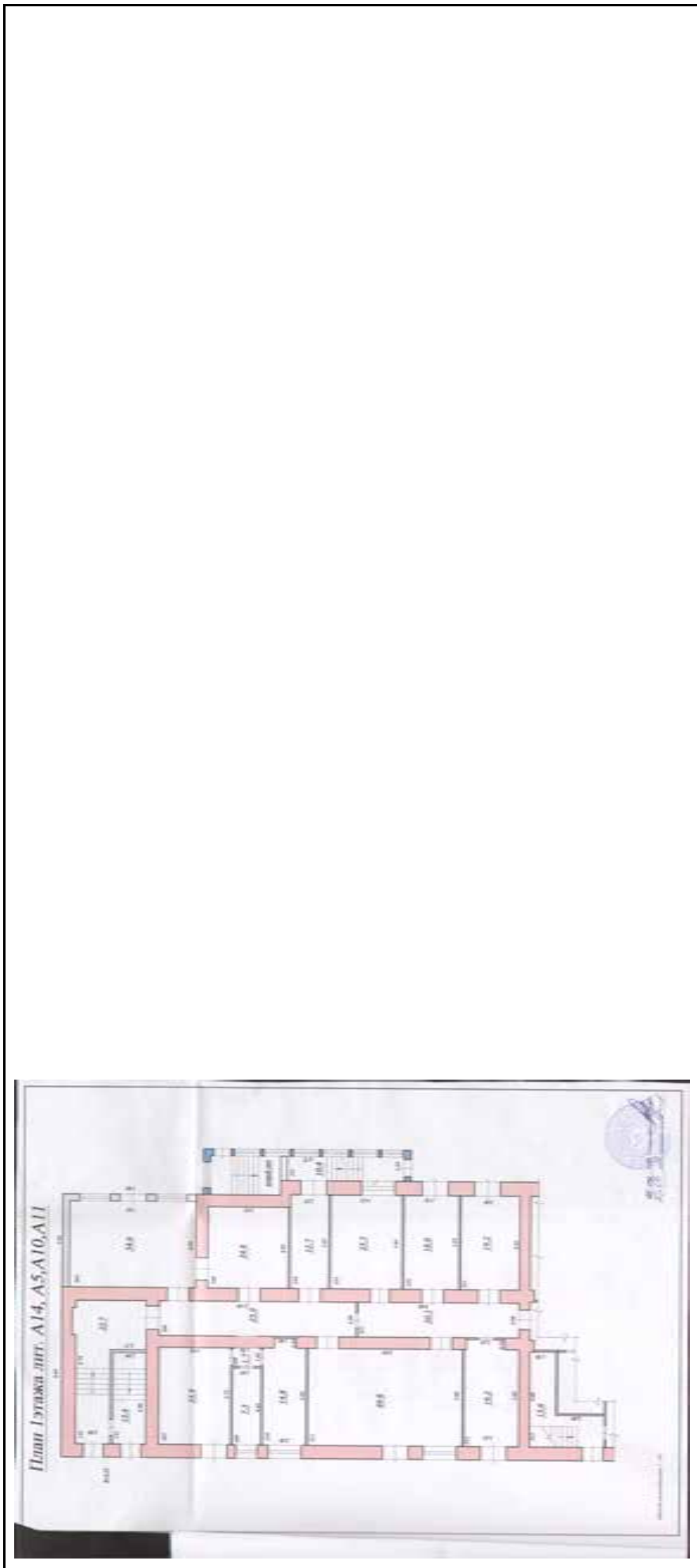


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485			
Номер этажа (этажей): 1			




Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

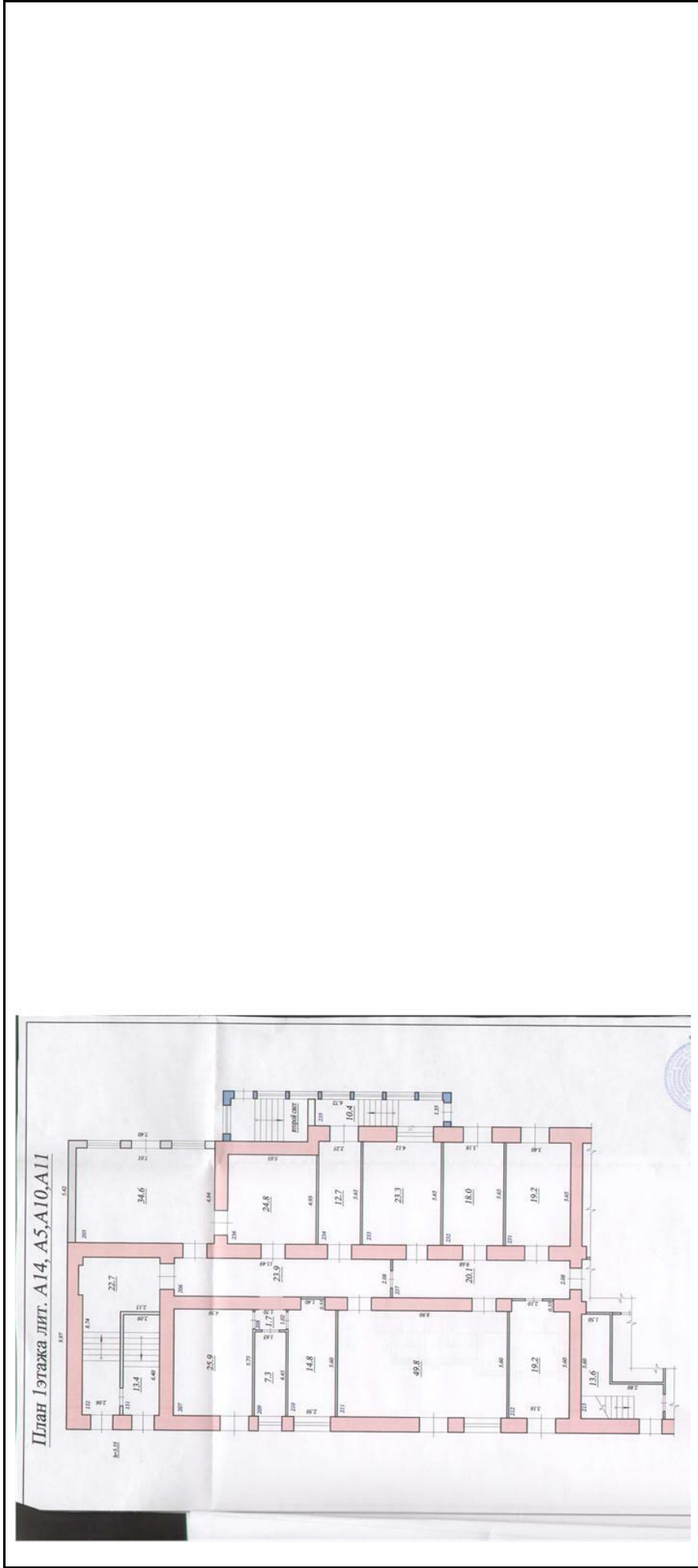
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6
Лист № 4 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485	
Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

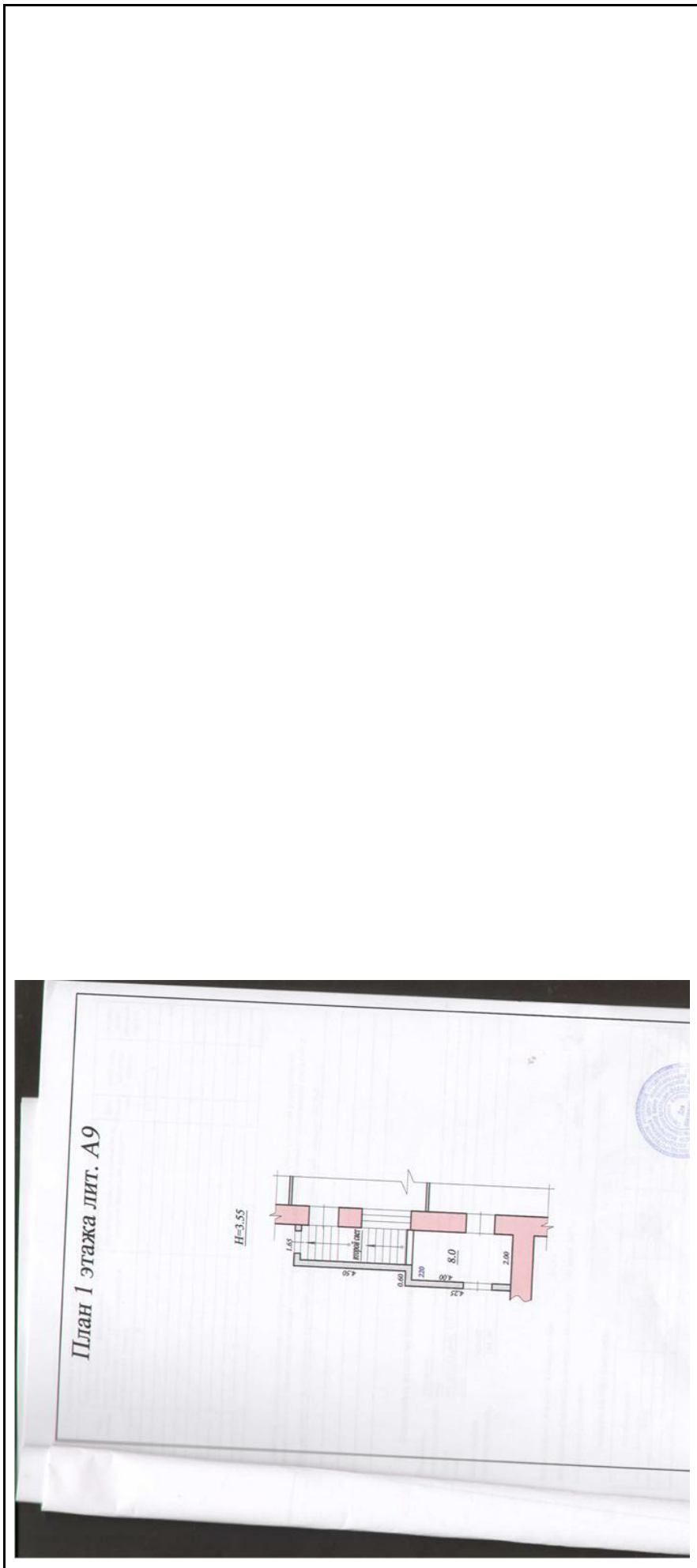
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6
Лист № 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485	
Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185232025			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:485			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633	
Кадастровый номер:	63:01:0607001:482
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/7; Условный номер 63:01:0000000:0:2858/7
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29
Площадь:	1498.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение № 29
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	75318461.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0607001:1252, 63:01:0607001:1269
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

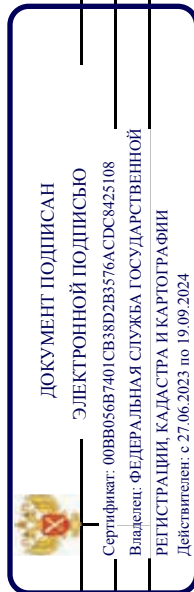
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-687 29.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

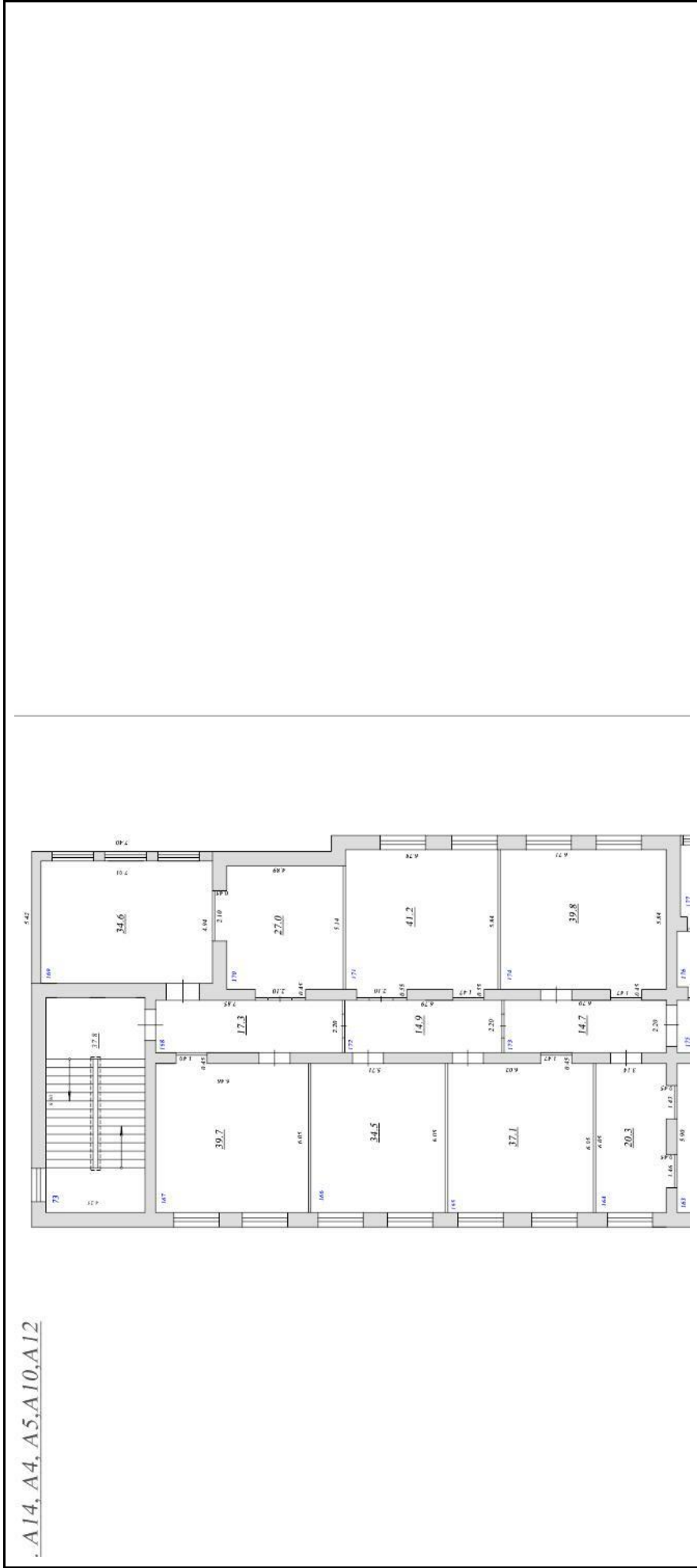


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

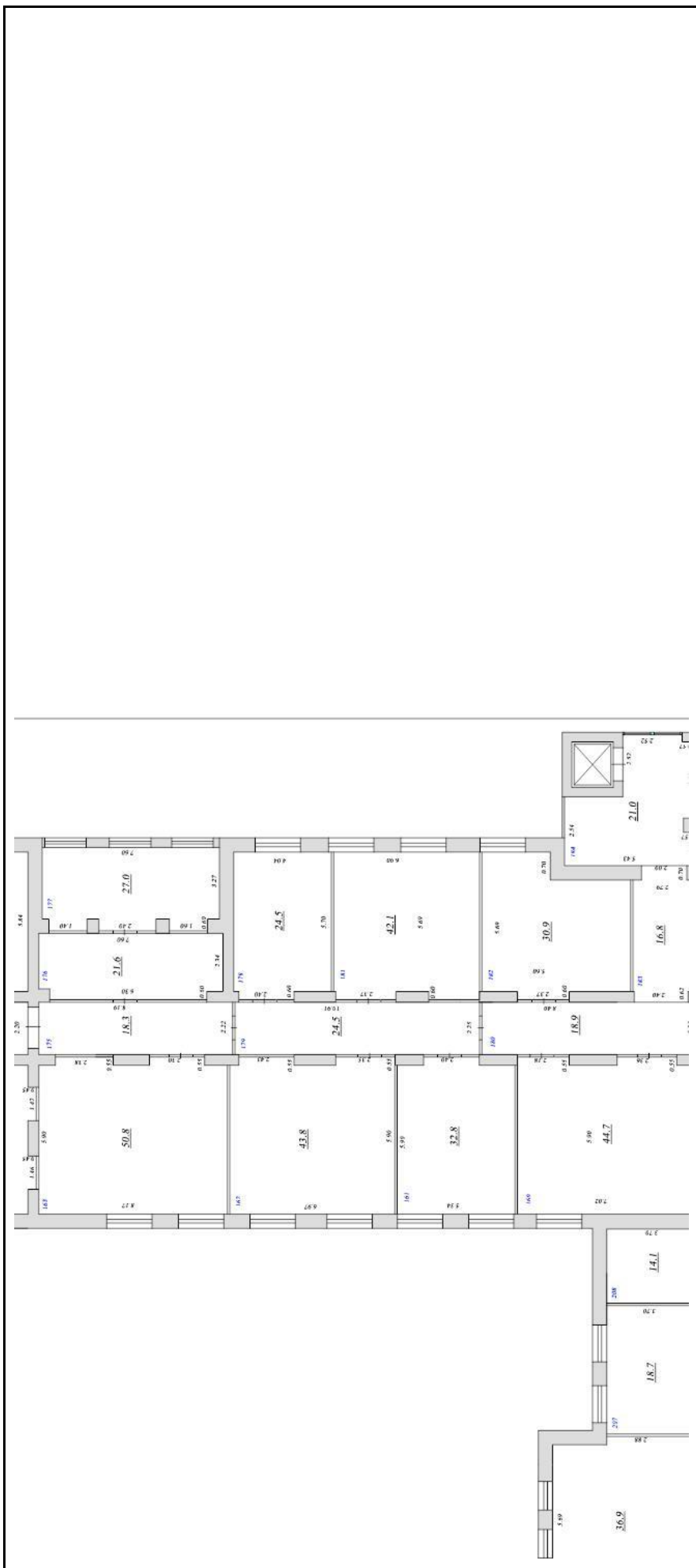
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482		
Номер этажа (этажей): 4		




Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482			
Номер этажа (этажей): 4			



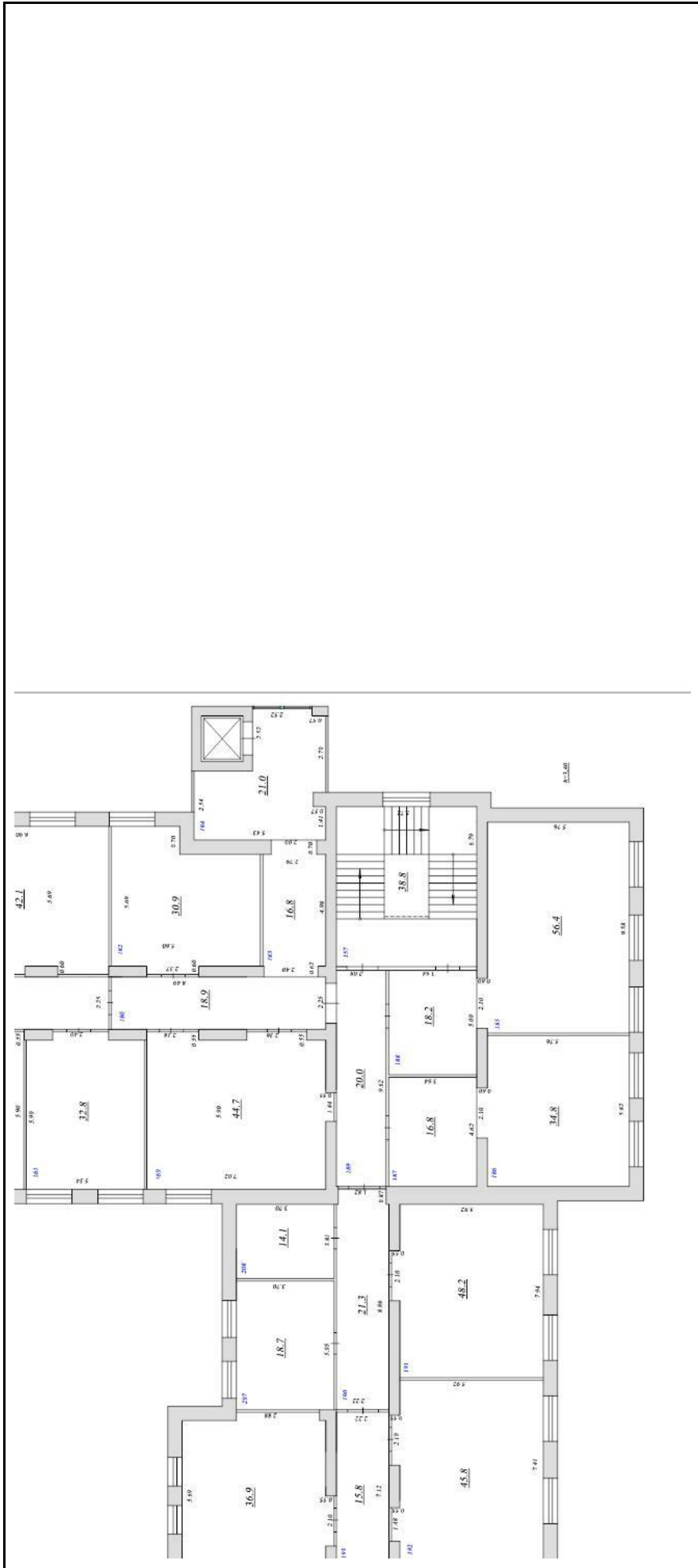
Масштаб 1

  
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
Лист № 3 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 3 раздела 8	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482	
Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 8

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 11

17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633

Кадастровый номер: 63:01:0607001:482

Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

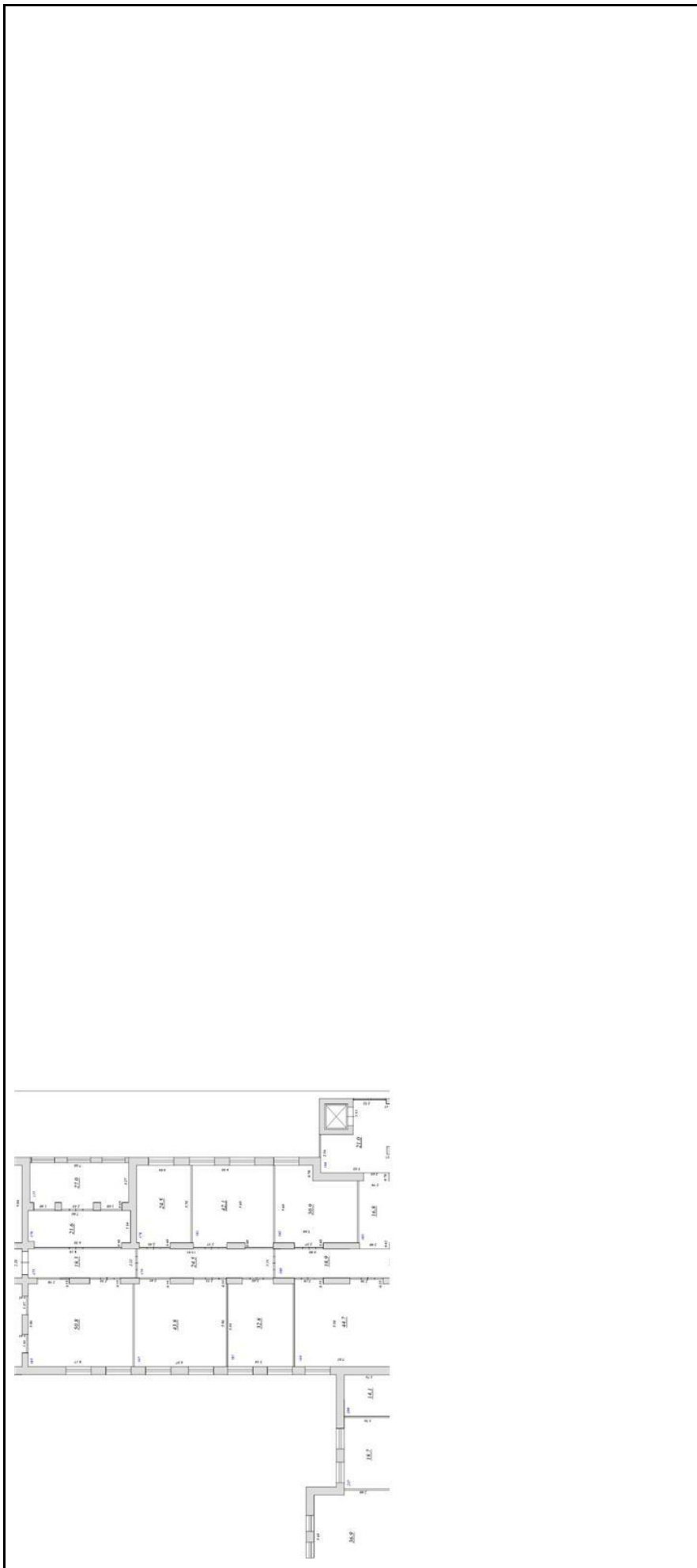
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
Лист № 5 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482	
Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482			
Номер этажа (этажей): 4			



Масштаб 1

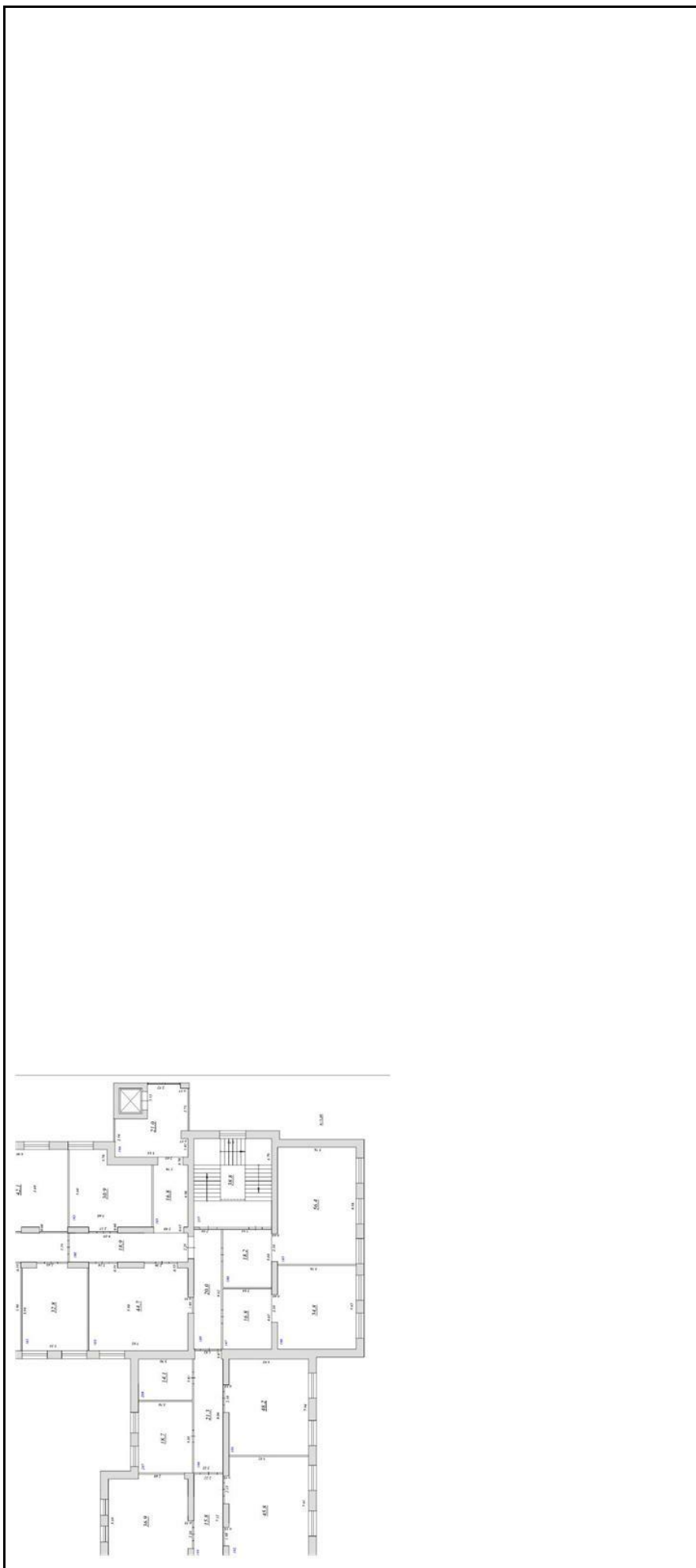
	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



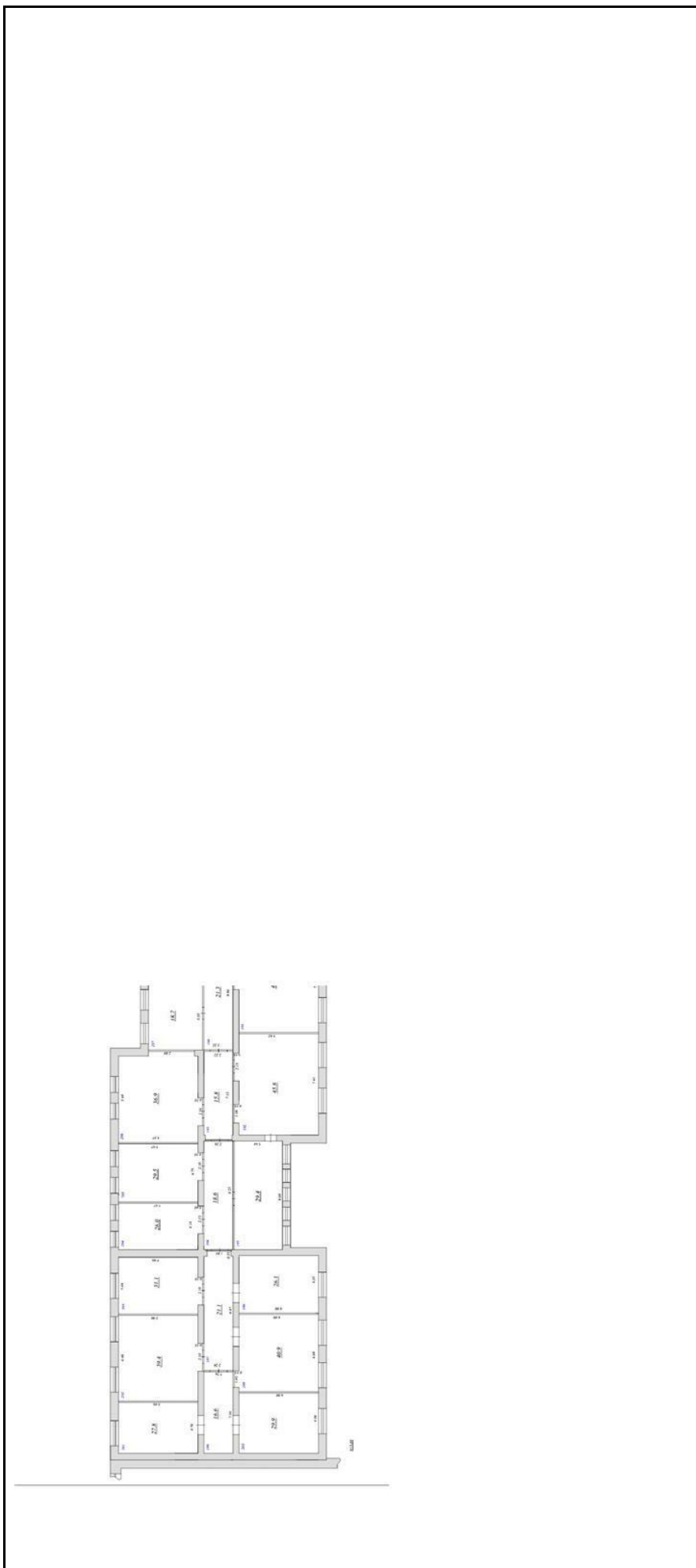
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8
Лист № 7 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:482	
Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185227633			
Кадастровый номер: 63:01:0607001-482			
Номер этажа (этажей): 4			



Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
--	--

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966			
Кадастровый номер:	63:01:0607001:492		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/1;		
Условный номер:	63:01:0000000:0:2858/1		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нЗ1		
Площадь:	288.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение № 31		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	22266826.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008		



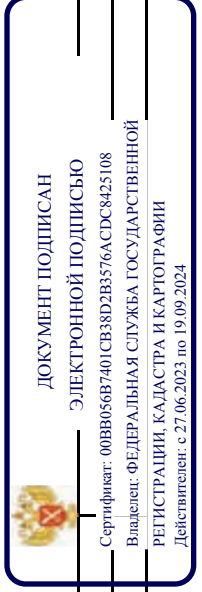
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 7	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:492	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:492	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-701 29.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016 19:07:05
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-701
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
			Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010



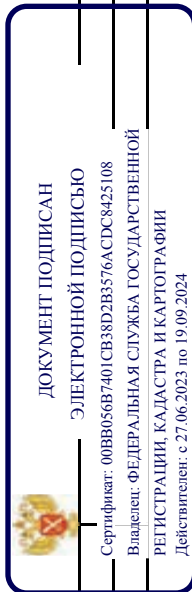
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 7
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:492	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014	изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011
изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011	Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009
Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015
Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:492	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

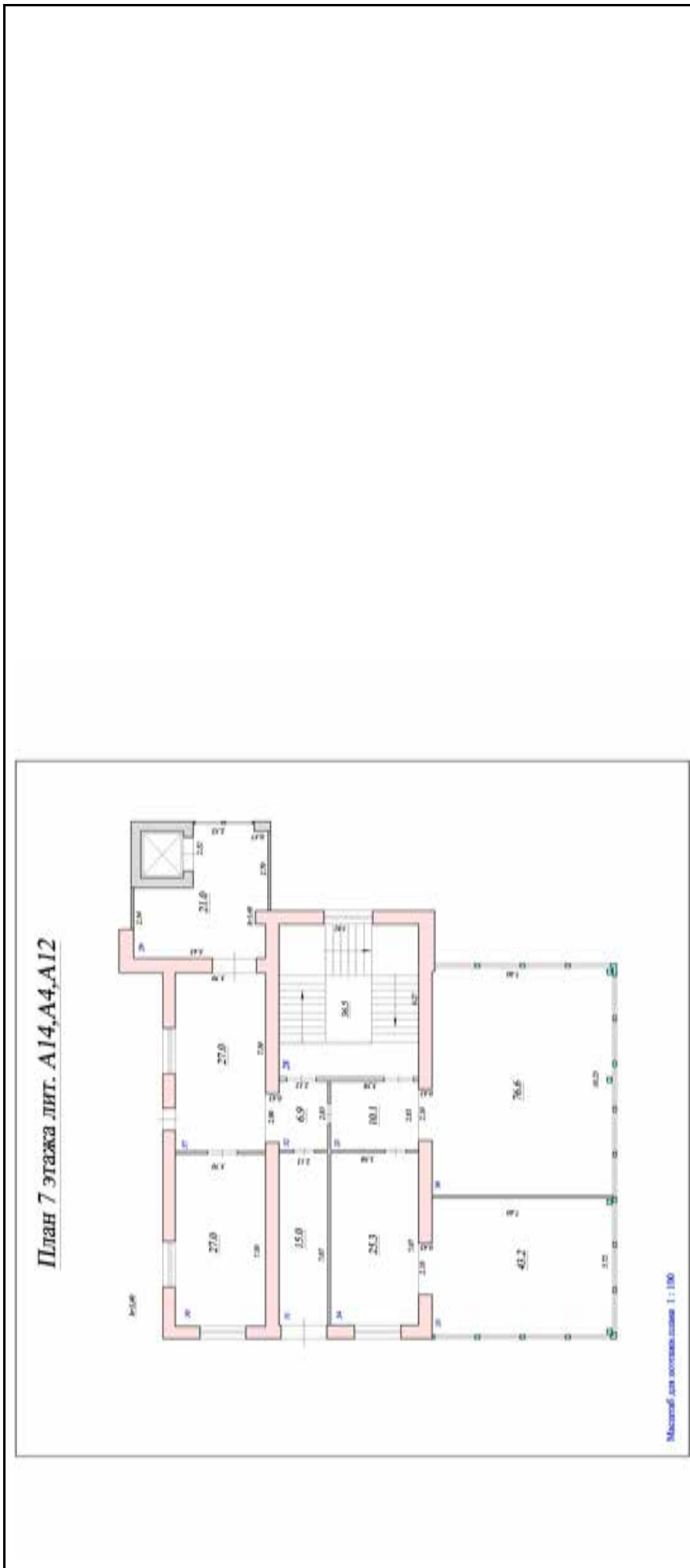


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:492			
Номер этажа (этажей): 7			

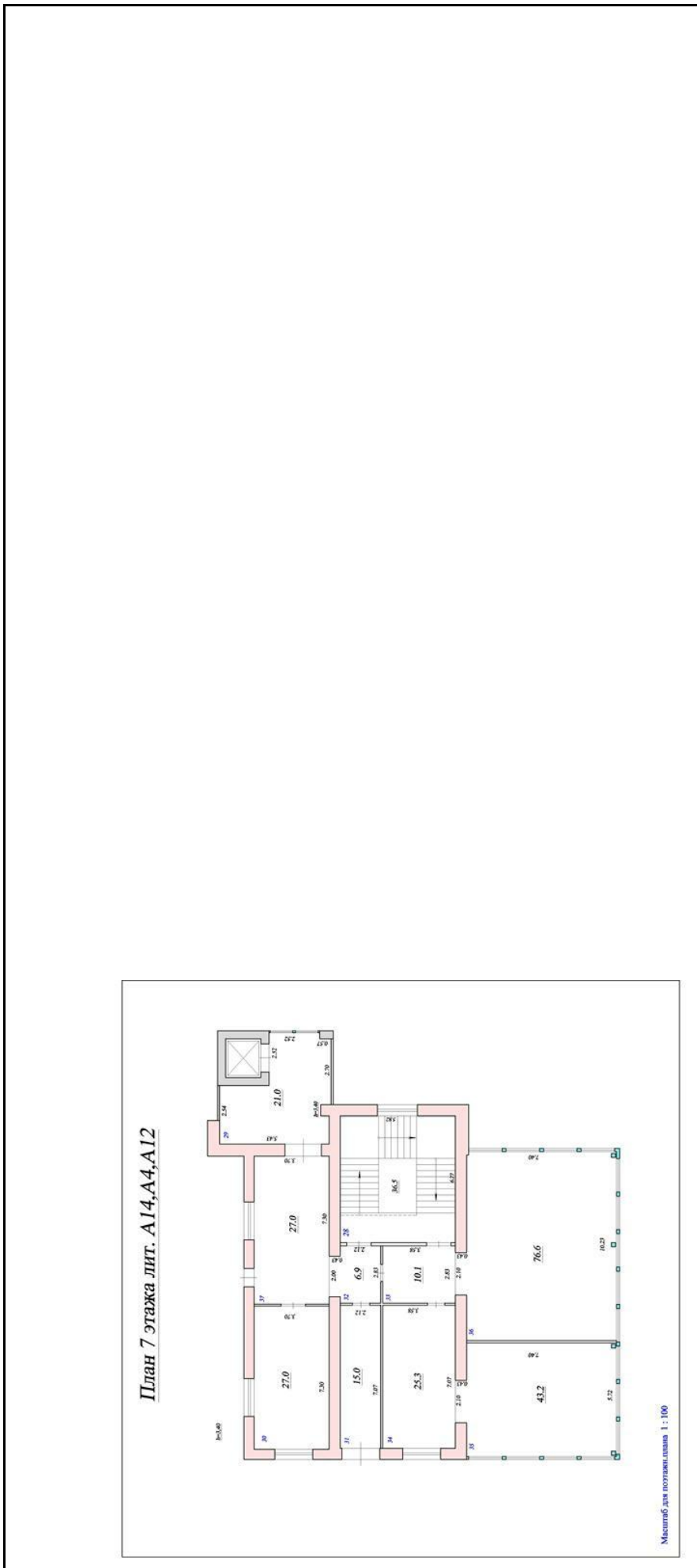


Масштаб 1


	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185229966	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:492	
Номер этажа (этажей): 7	



Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
<b>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</b>	
<b>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</b>	


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 15		
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913		
Кадастровый номер:	63:01:0607001:493	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/8	
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. нб	
Площадь:	1558,8	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение № 6	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	78333612.59	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008	

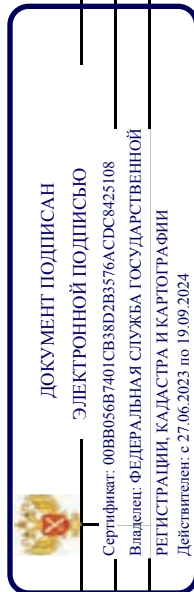


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00BB056B7401C838D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 15	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-681 29.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	26.02.2016 18:42:45
		номер государственной регистрации:	63-63-01/338/2009-681
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
			Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010

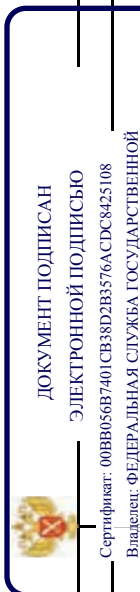


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

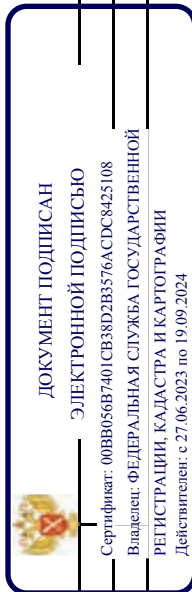
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
 <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38ДВ3576АСДС8425108  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



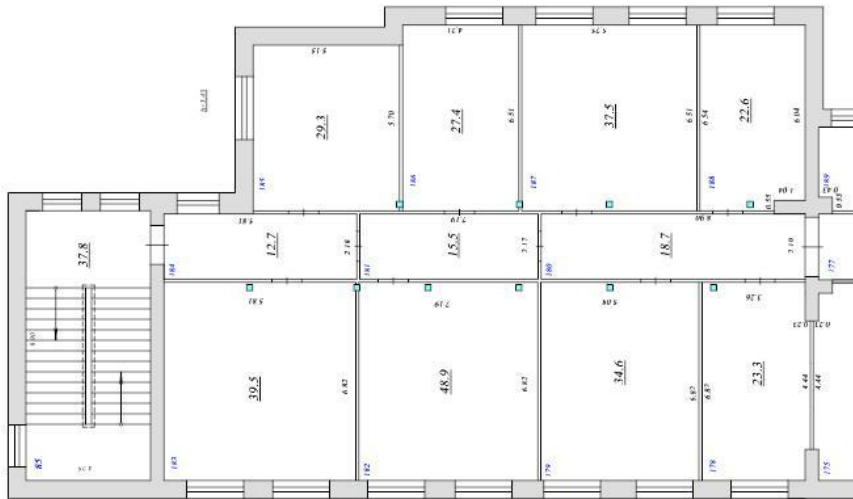
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493			
Номер этажа (этажей): 6			

5 этажа ЛИТ. А14, А4, А12



Масштаб 1

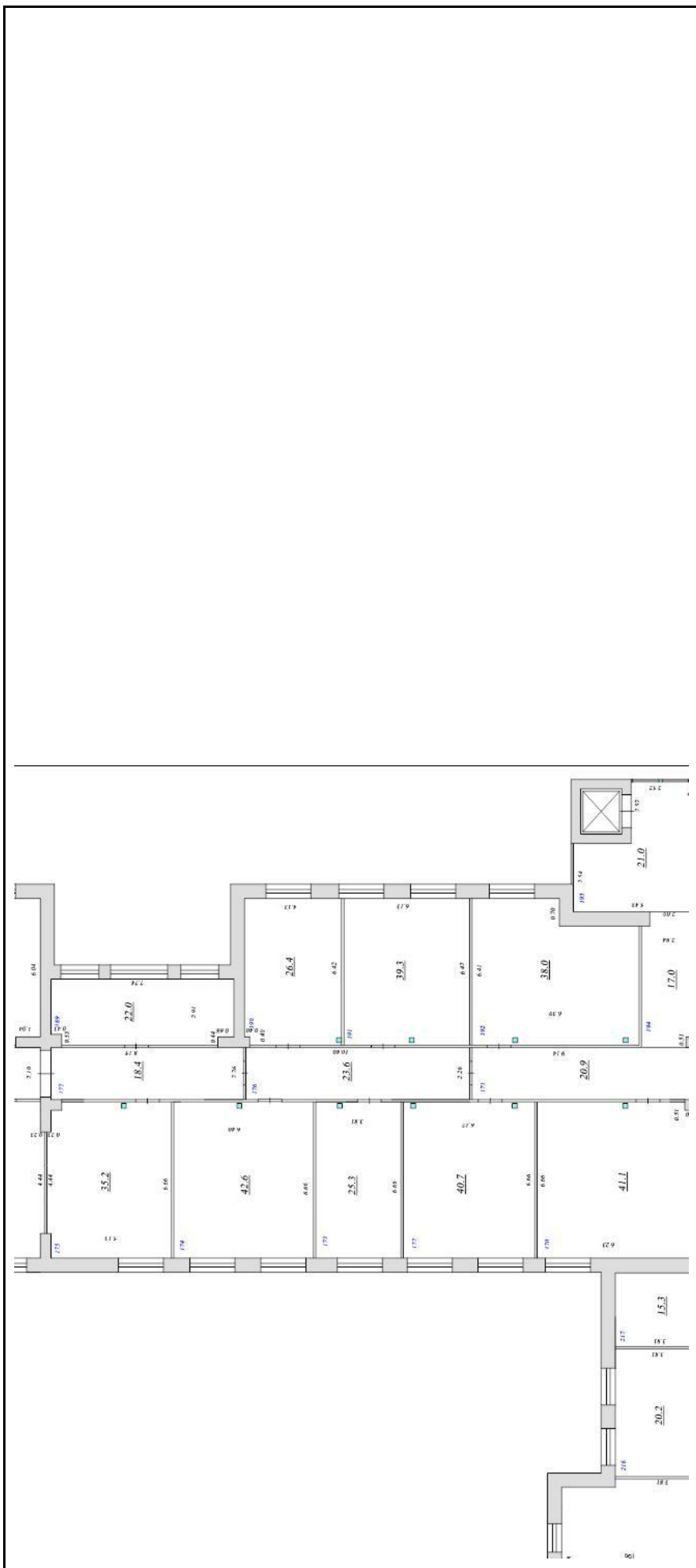


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10
Лист № 2 раздела 8	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Номер этажа (этажей): 6	



Масштаб 1



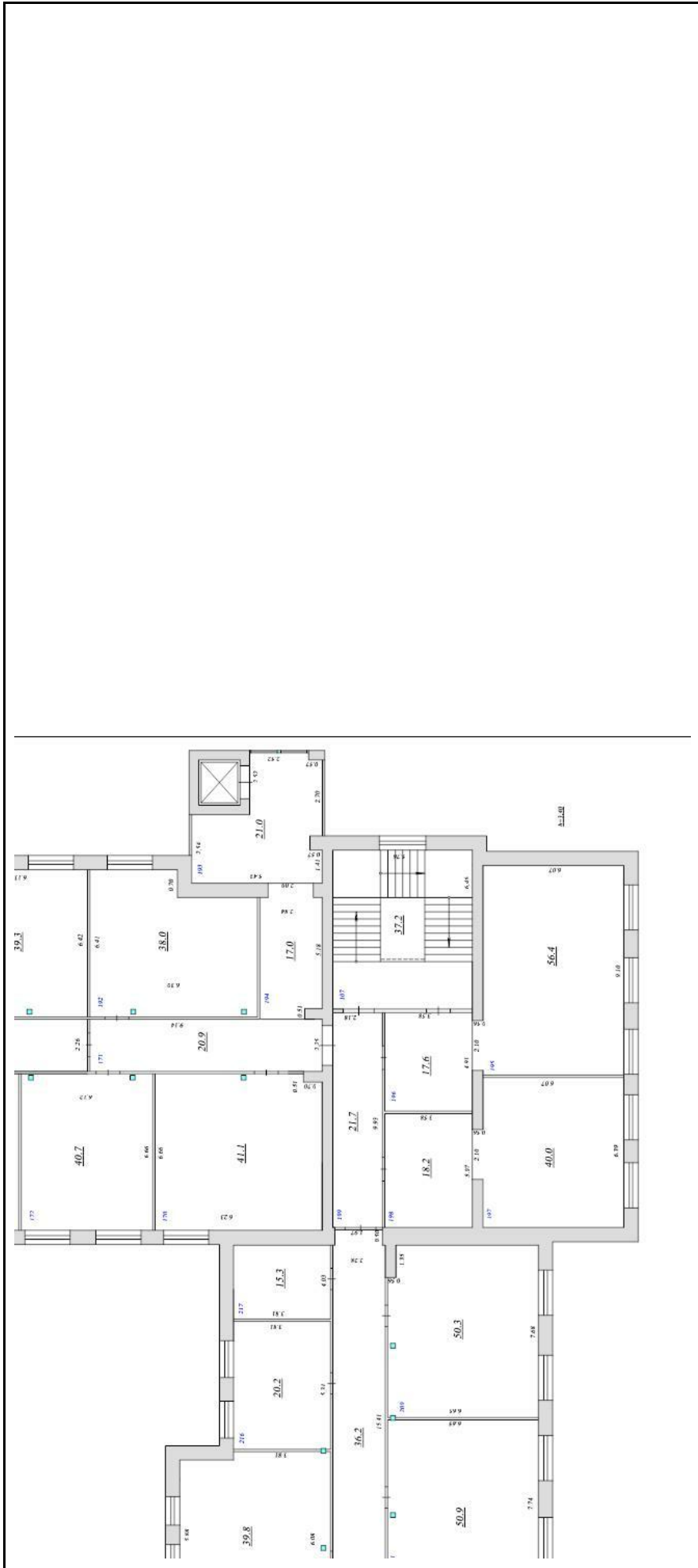
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10
Лист № 3 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 3 раздела 8	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Номер этажа (этажей): 6	




Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10
Лист № 4 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 15	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Номер этажа (этажей): 6	



Масштаб 1

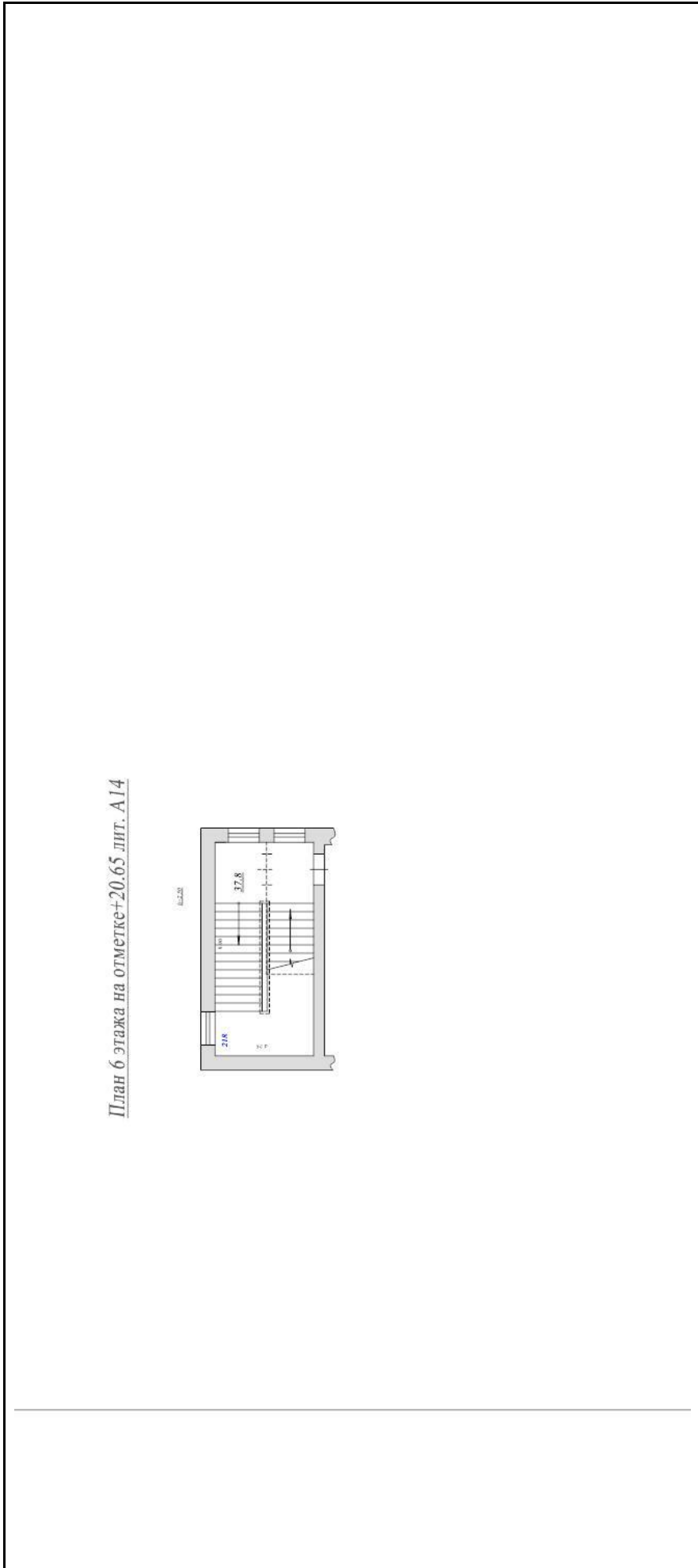


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**


Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38ДВ3576АСДС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493			
Номер этажа (этажей): 6			



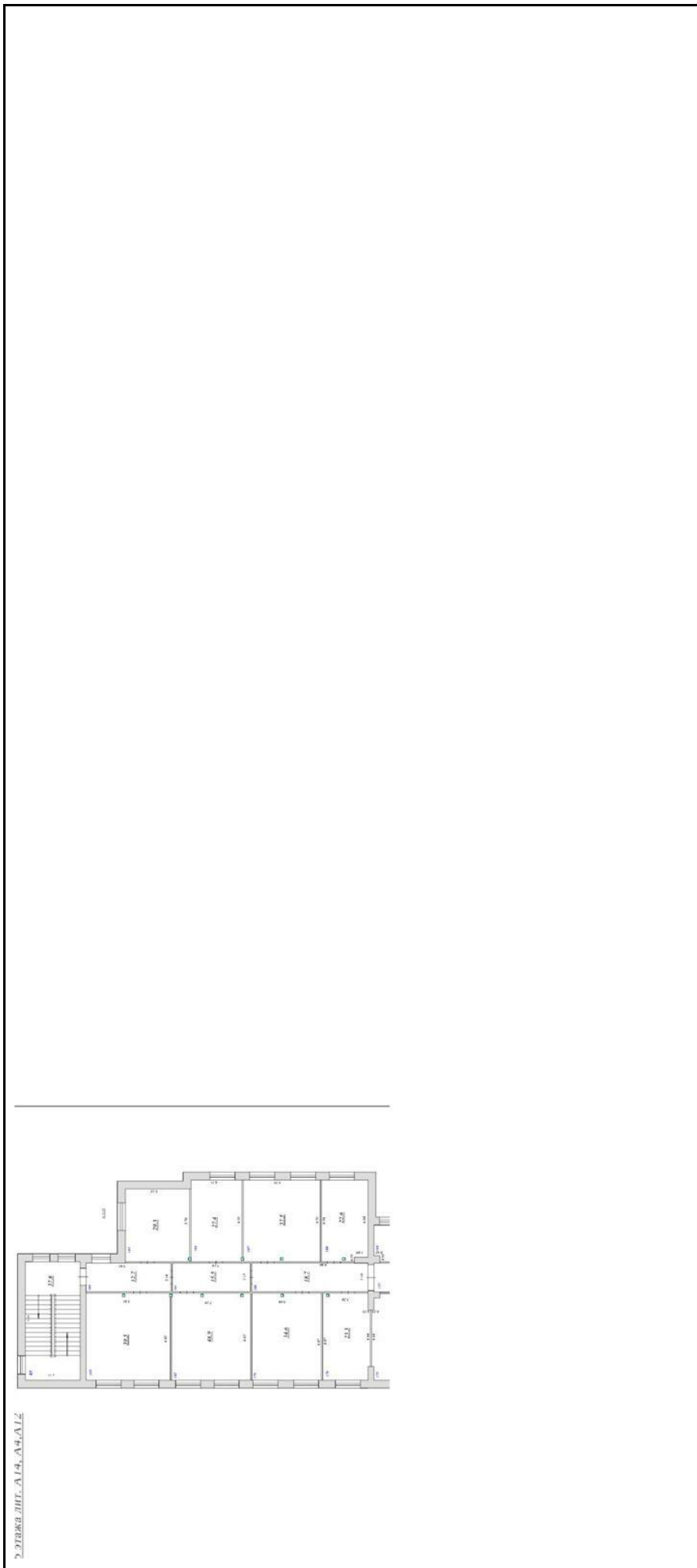
Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

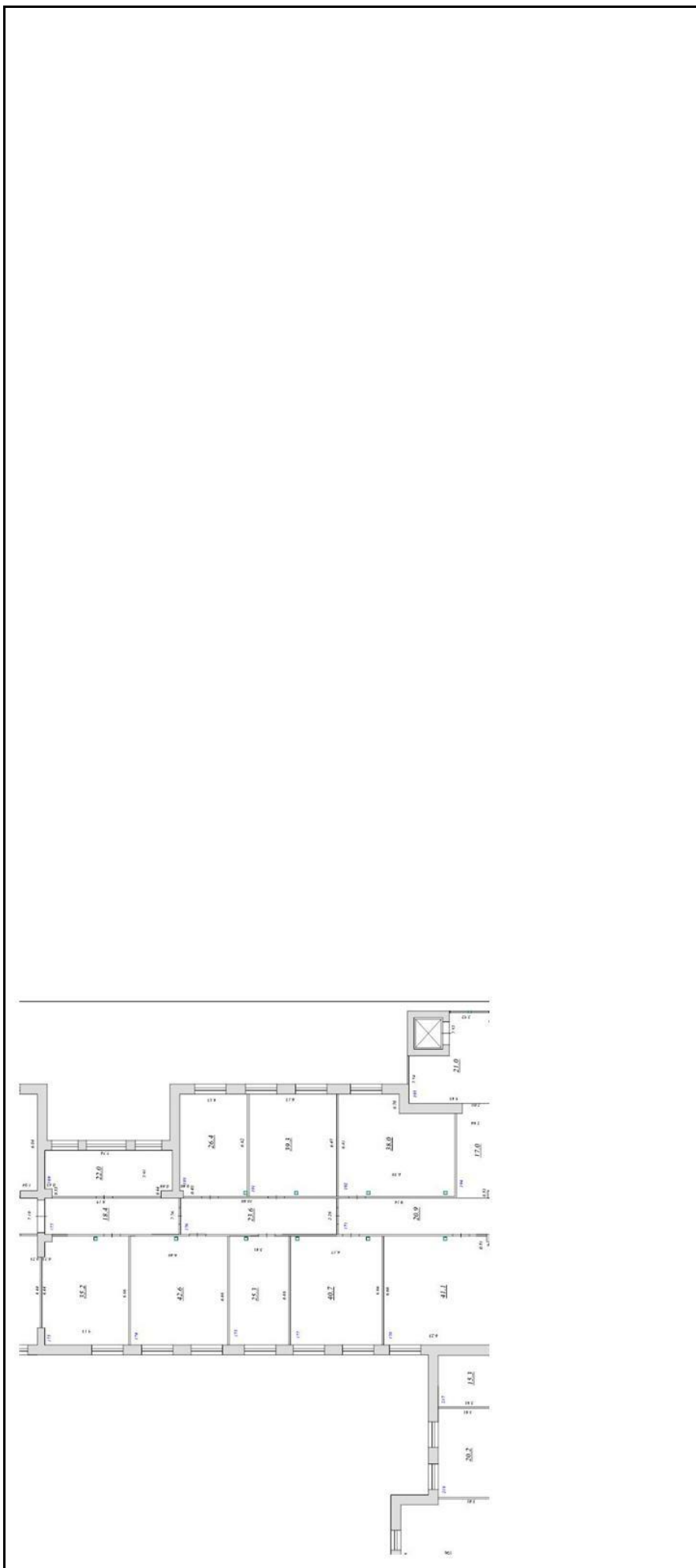
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10
Лист № 6 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 6 раздела 8	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Номер этажа (этажей): 6	



Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

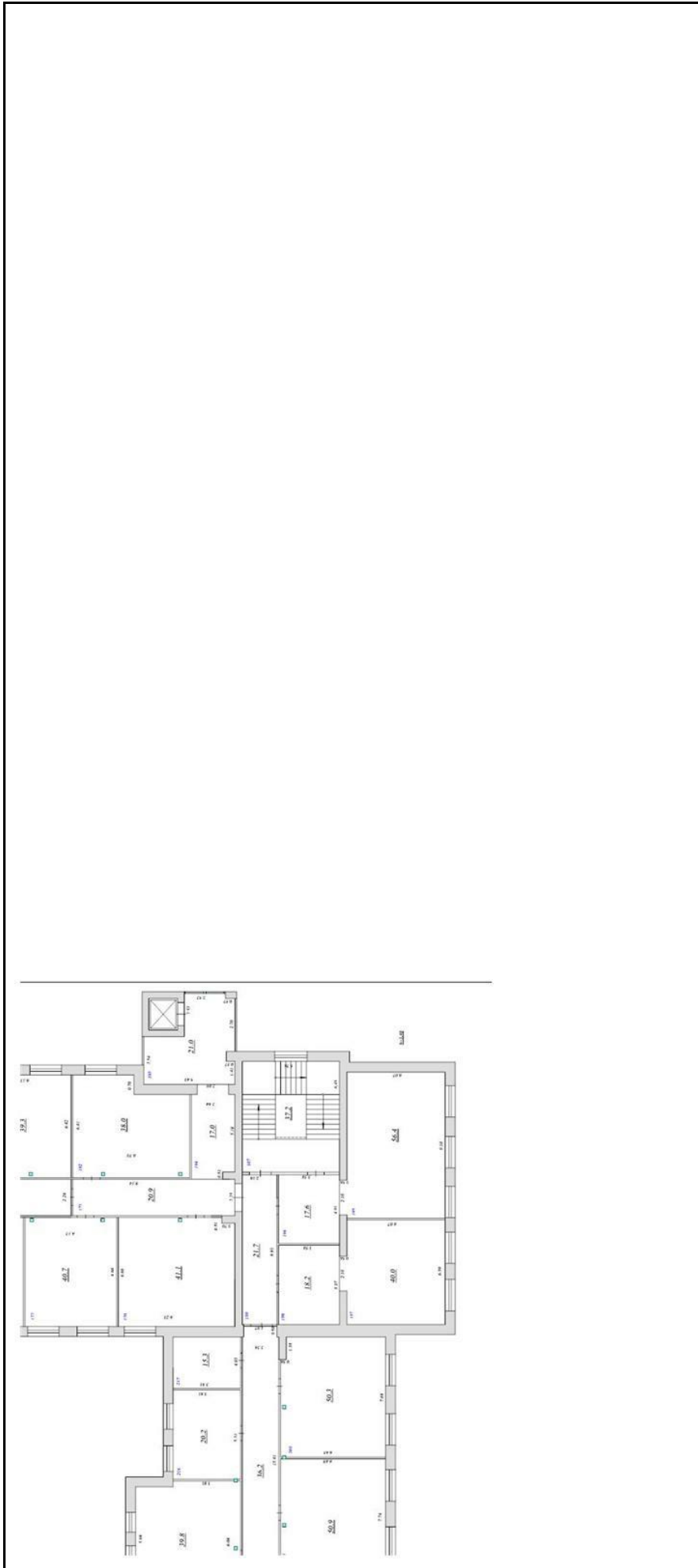
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10
Лист № 7 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Номер этажа (этажей): 6	



Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

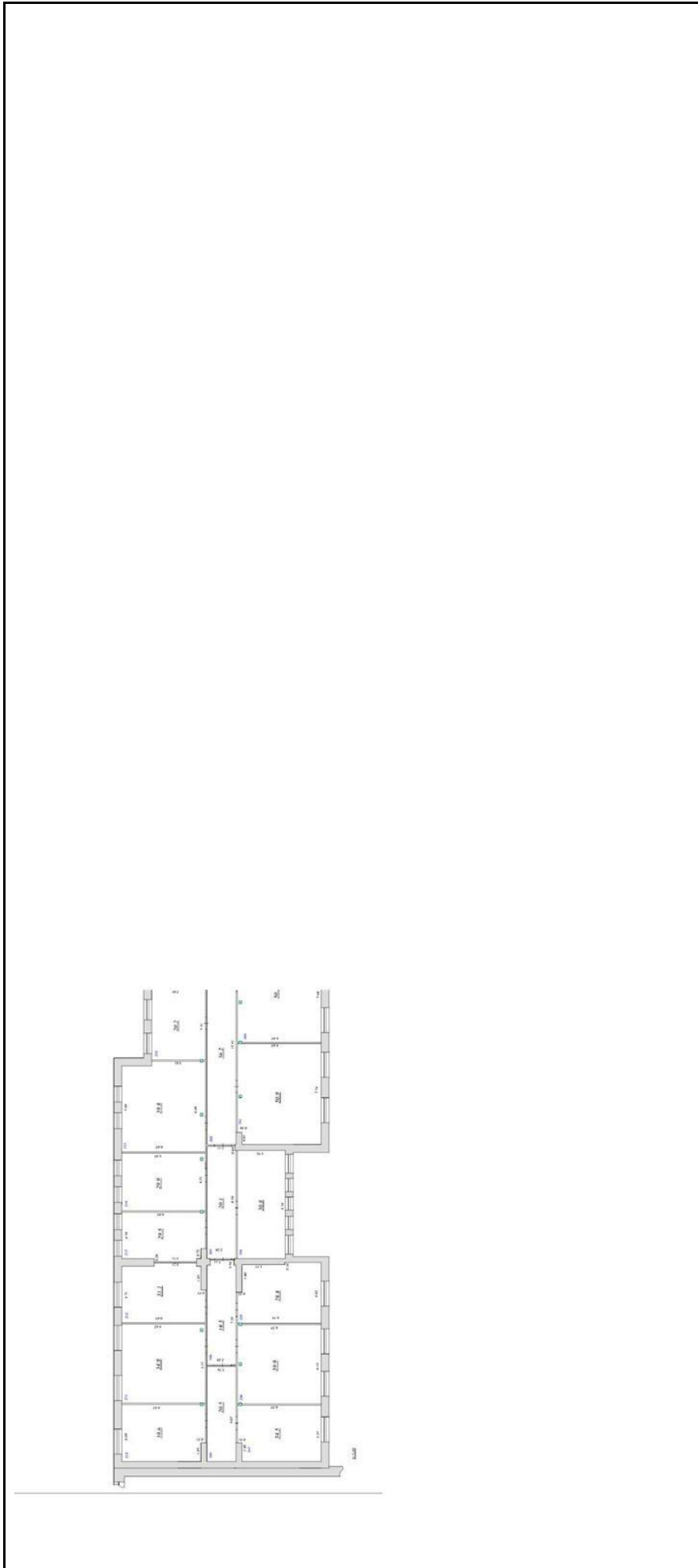
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10
Лист № 8 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 15	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493	
Номер этажа (этажей): 6	




Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493			
Номер этажа (этажей): 6			



Масштаб 1

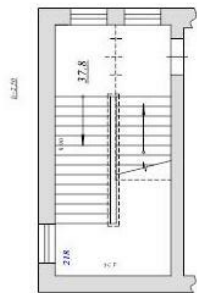
	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 15		
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185230913		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:493		
Номер этажа (этажей): 6		

План 6 этажа на отметке+20.65 лпг. А14



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
--	--

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

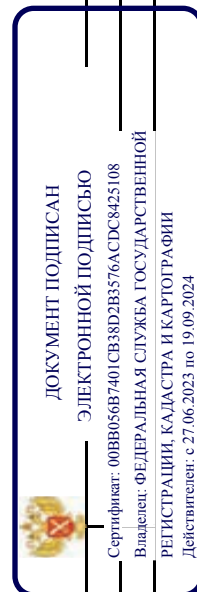
На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718			
Кадастровый номер:	63:01:0607001:491		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/3; Условный номер 63:01:0000000:0:2858/3		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30		
Площадь:	1496.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение № 30		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	75212931.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности		

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491		

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-689 29.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:		Доверительное управление 26.02.2016 19:03:01 63-63-01/338/2009-689 Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 данные отсутствуют Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010



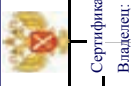
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

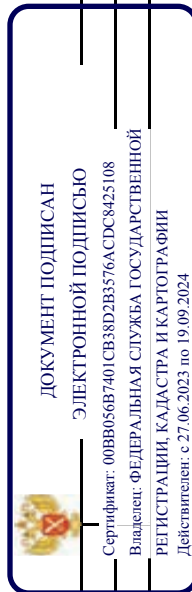
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 11	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

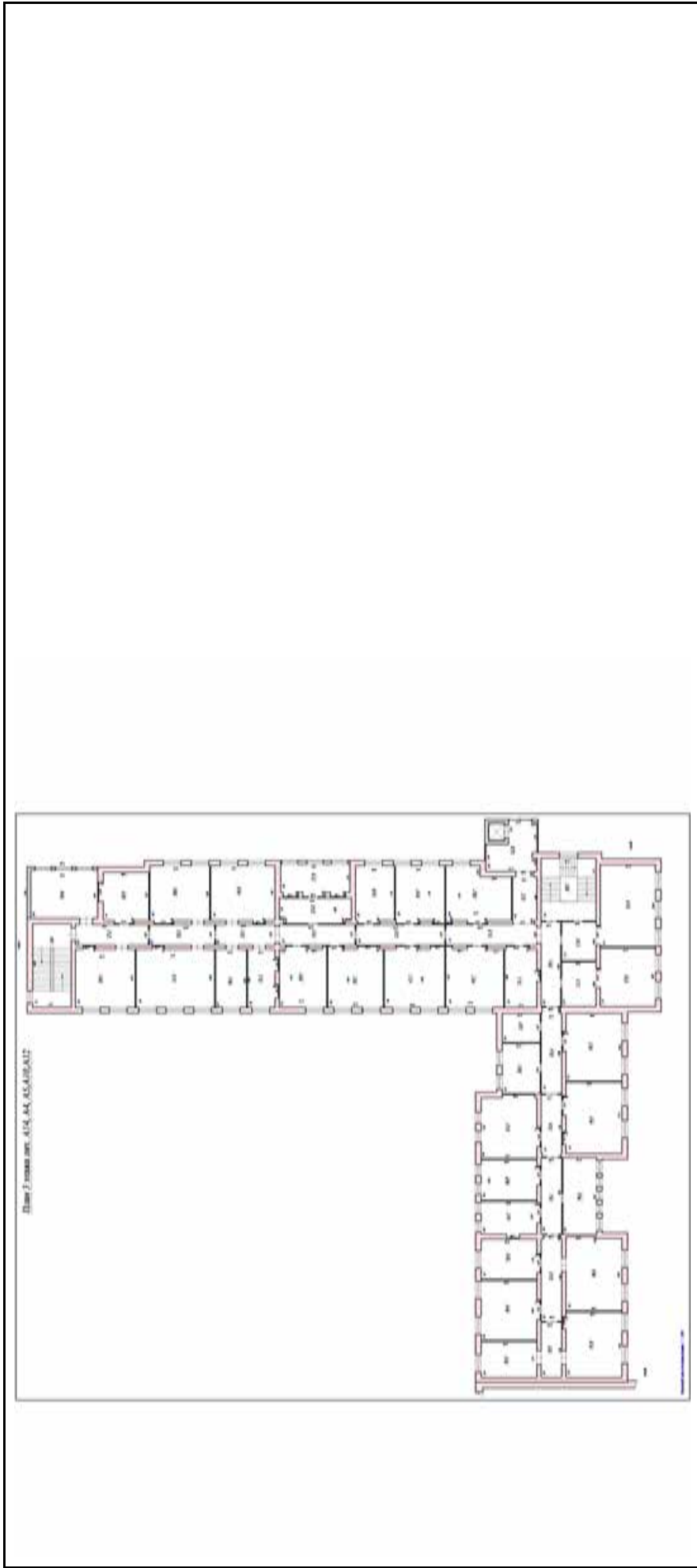


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491		
Номер этажа (этажей): 3		Всего листов выписки: 11



Масштаб 1

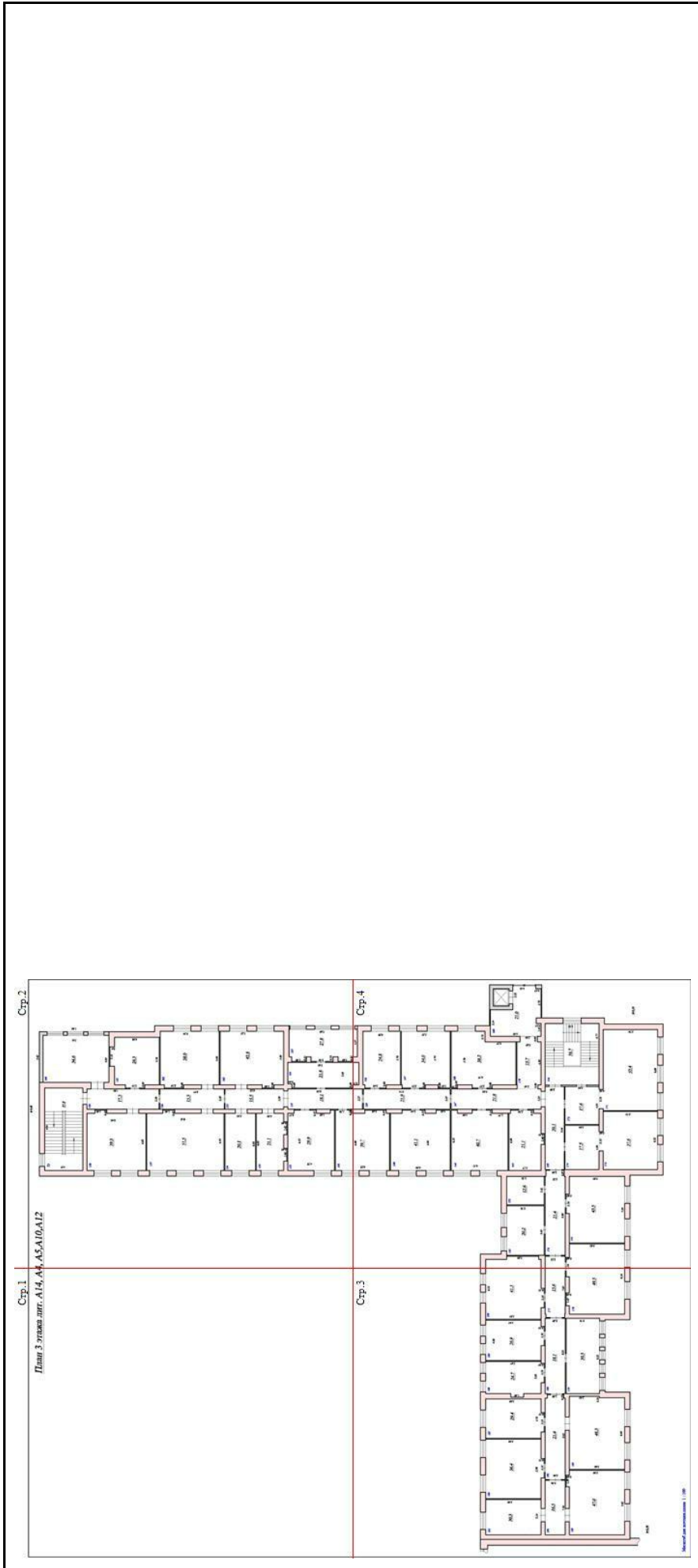
414

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491			
Номер этажа (этажей): 3			



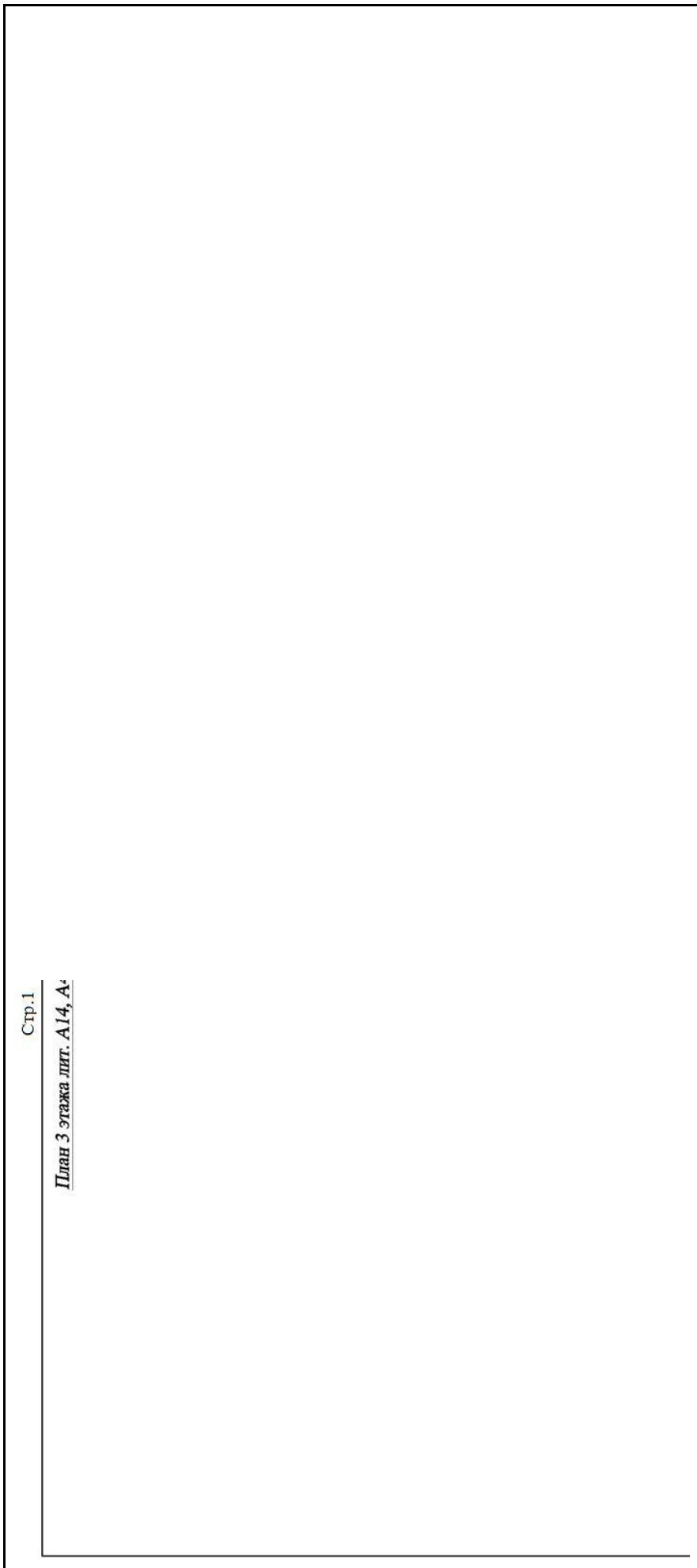
Масштаб 1

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

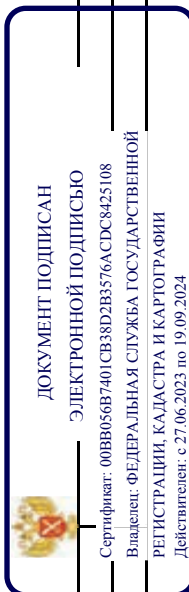
<b>Помещение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11		
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491		
Номер этажа (этажей): 3		



Стр.1

План 3 этажа лит. А14, А\*

Масштаб 1

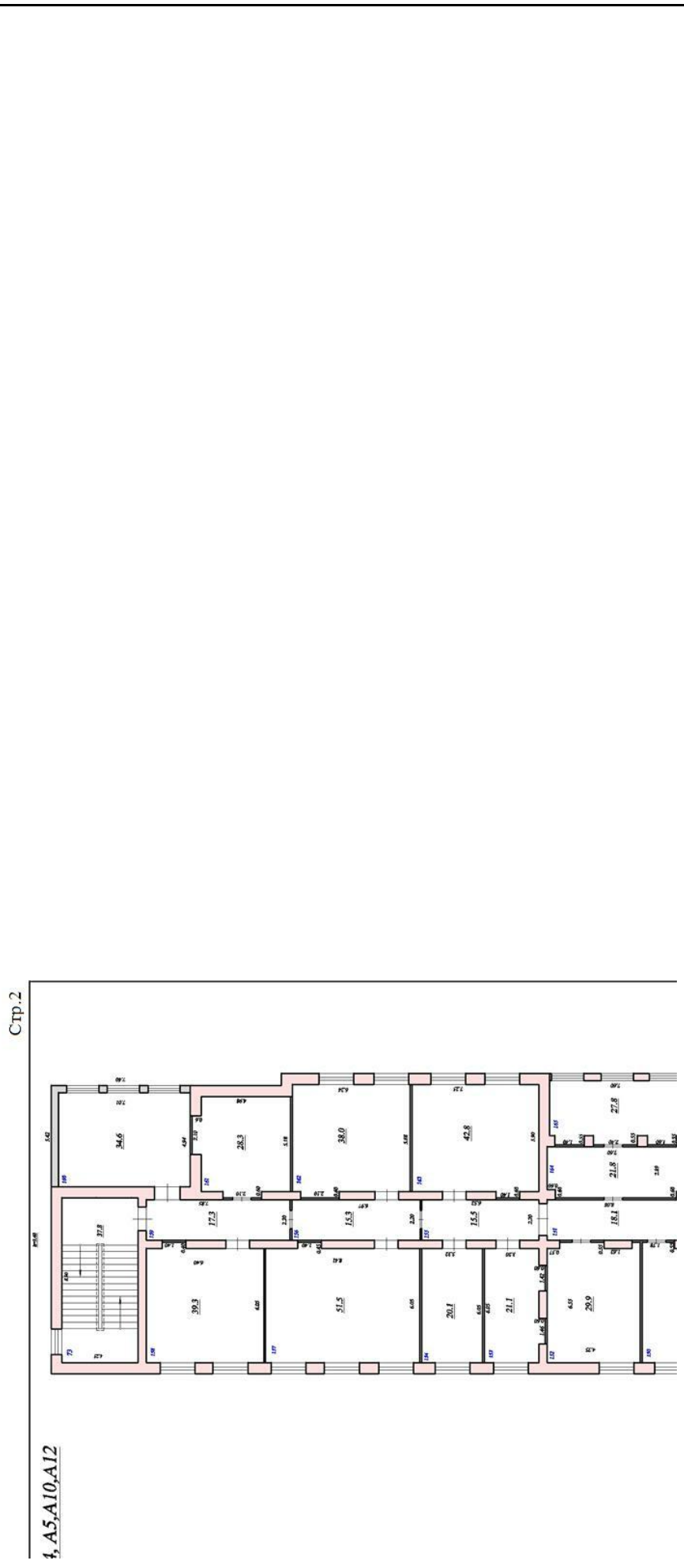


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



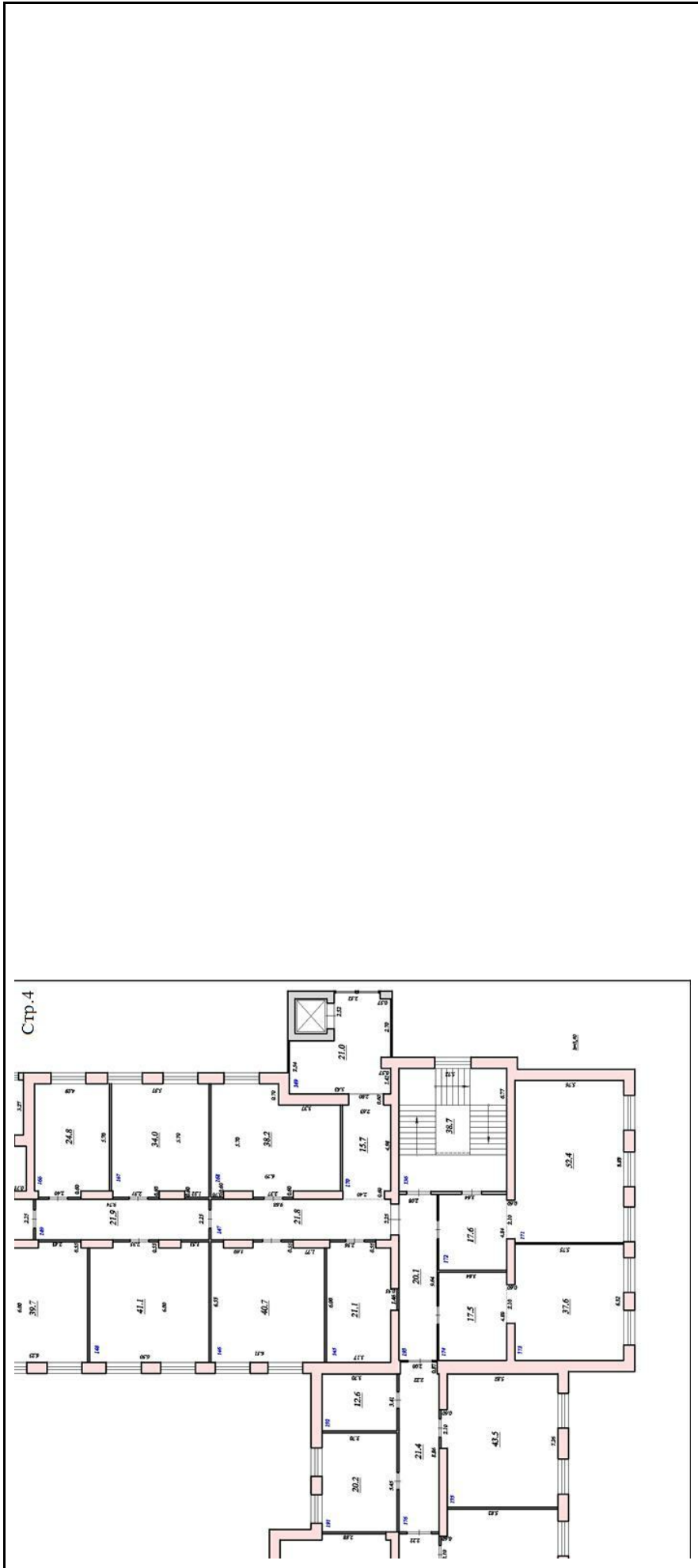
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6
Лист № 4 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491	
Номер этажа (этажей): 3	



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6
Лист № 6 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185228718	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:491	
Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	
Кадастровый номер:	63:01:0607001:489
Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-14178 (36.401:001:000583320); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:2858/5
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2
Площадь:	1499.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение № 2
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7533537.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.08.2008

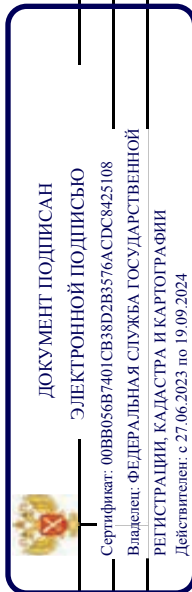
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/338/2009-668 29.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	26.02.2016 18:36:39
		номер государственной регистрации:	63-63-01/338/2009-668
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
			Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
			Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010



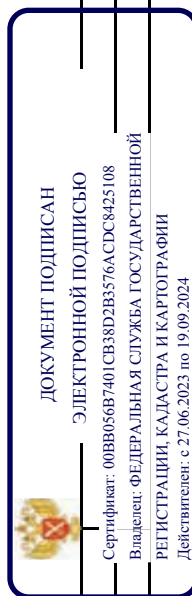
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 11	Всего разделов: 3
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



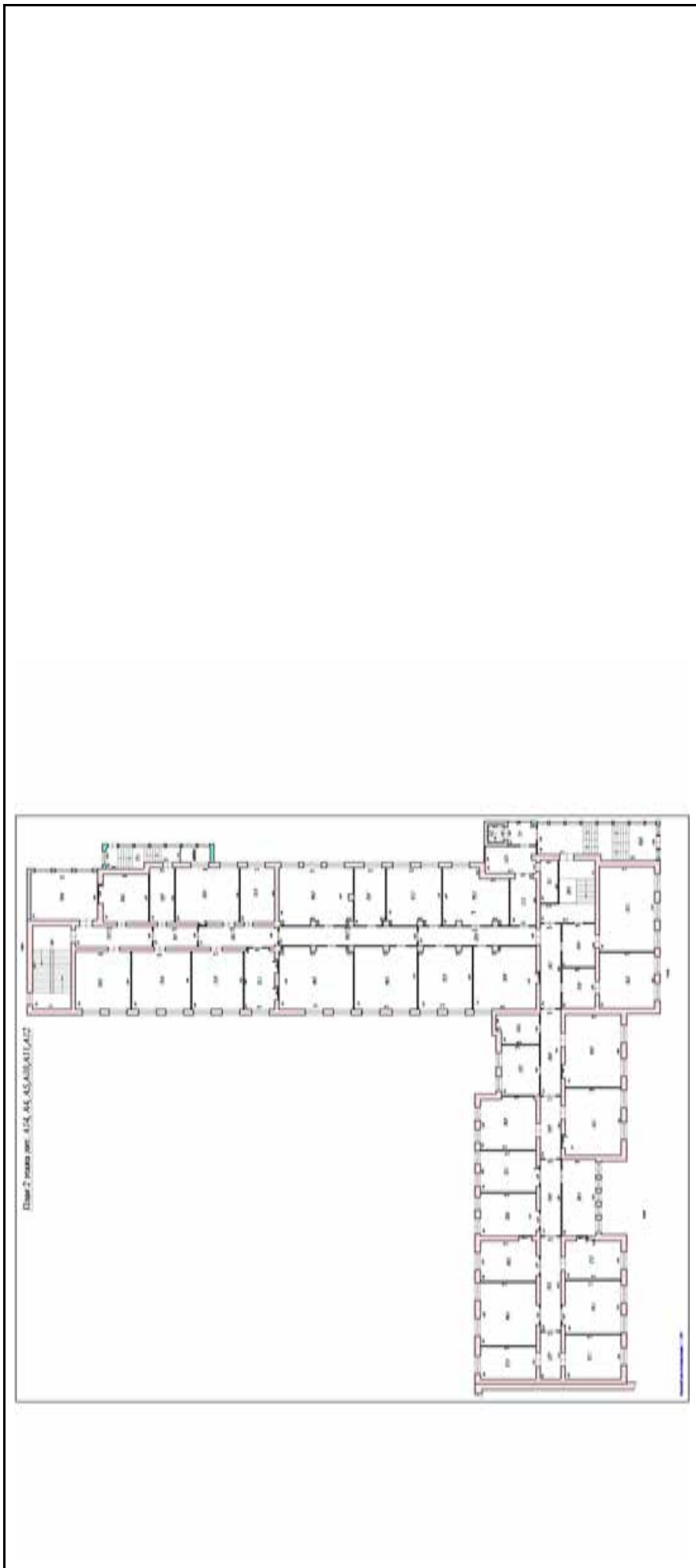
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

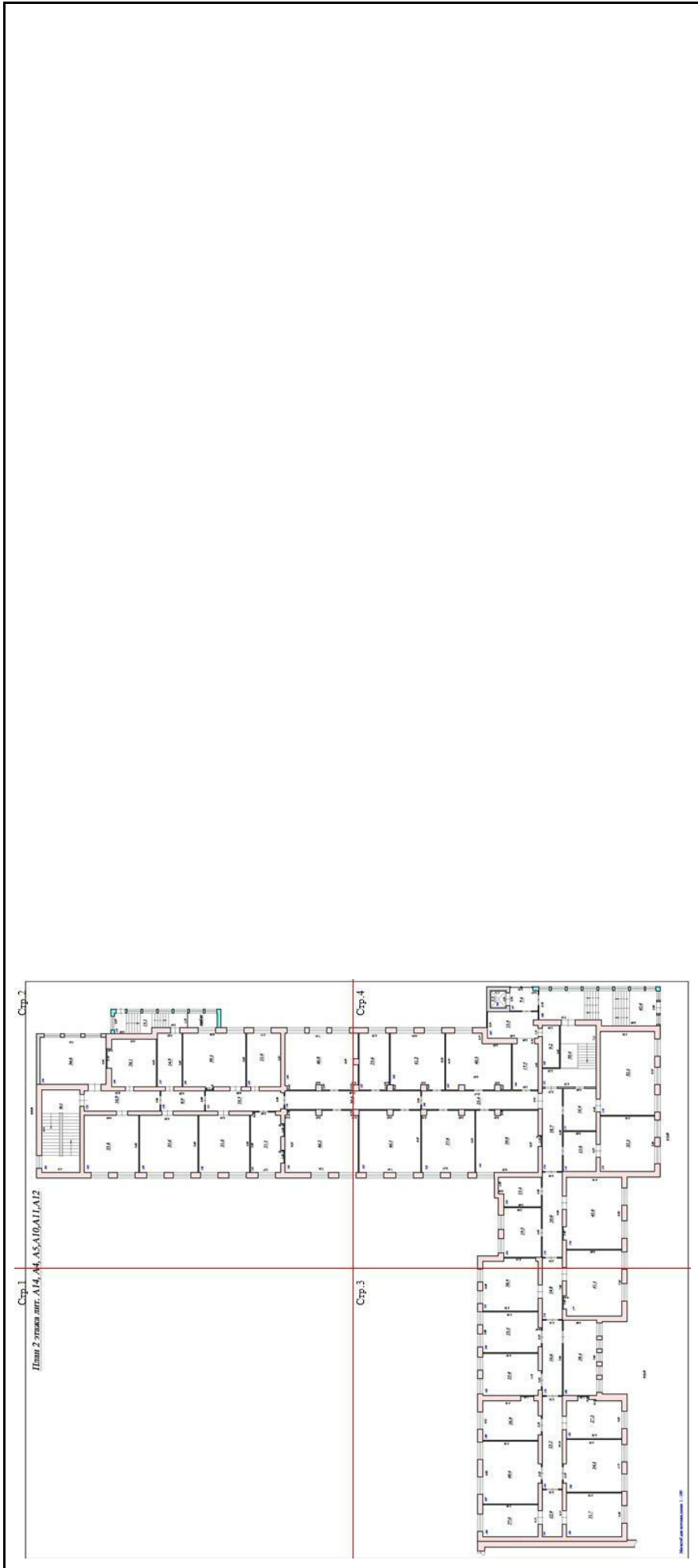
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216			
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489			
		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

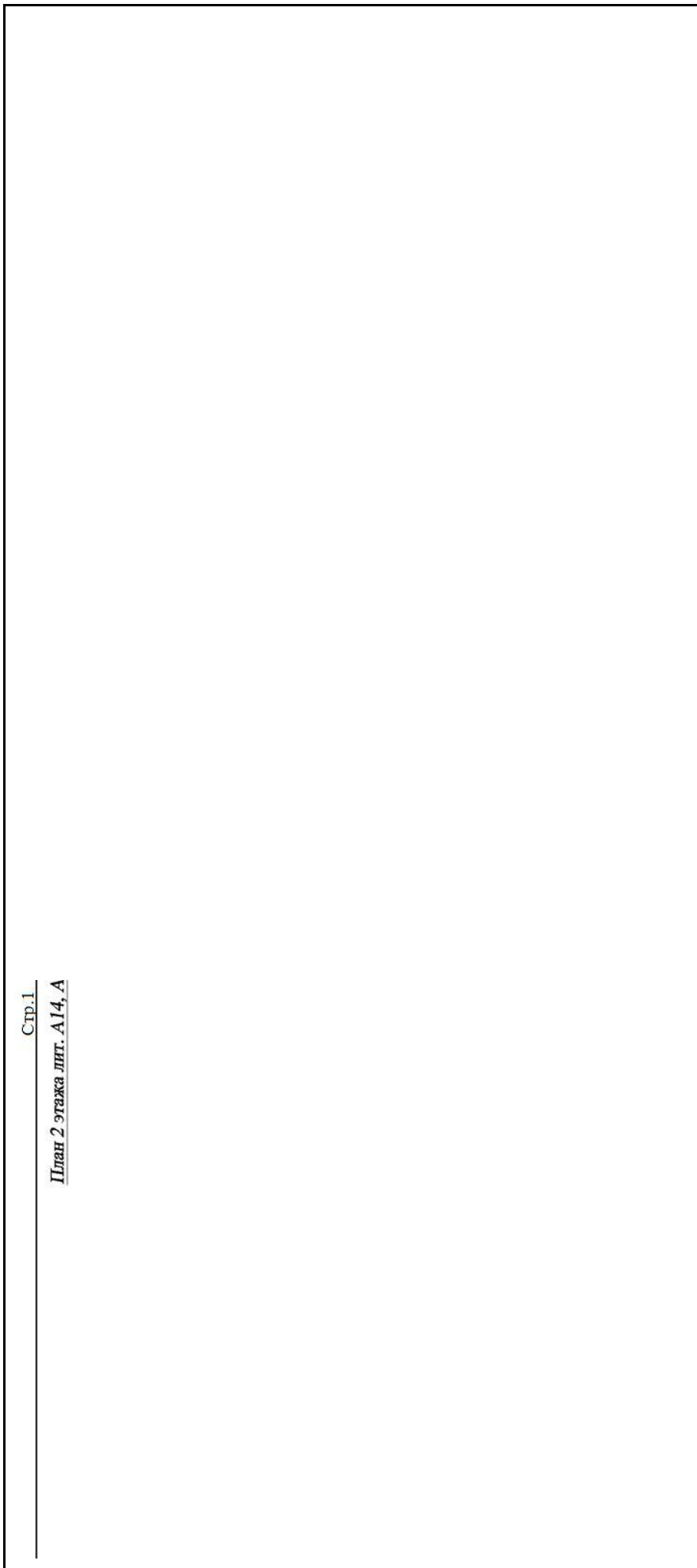
<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216			
Кадастровый номер: 63:01:0607001-489			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

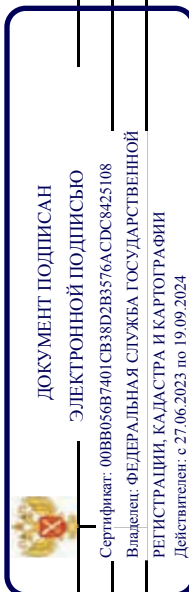
<b>Помещение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11		
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216		
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489		
Номер этажа (этажей): 2		



Стр.1

План 2 этажа лит. А14, А

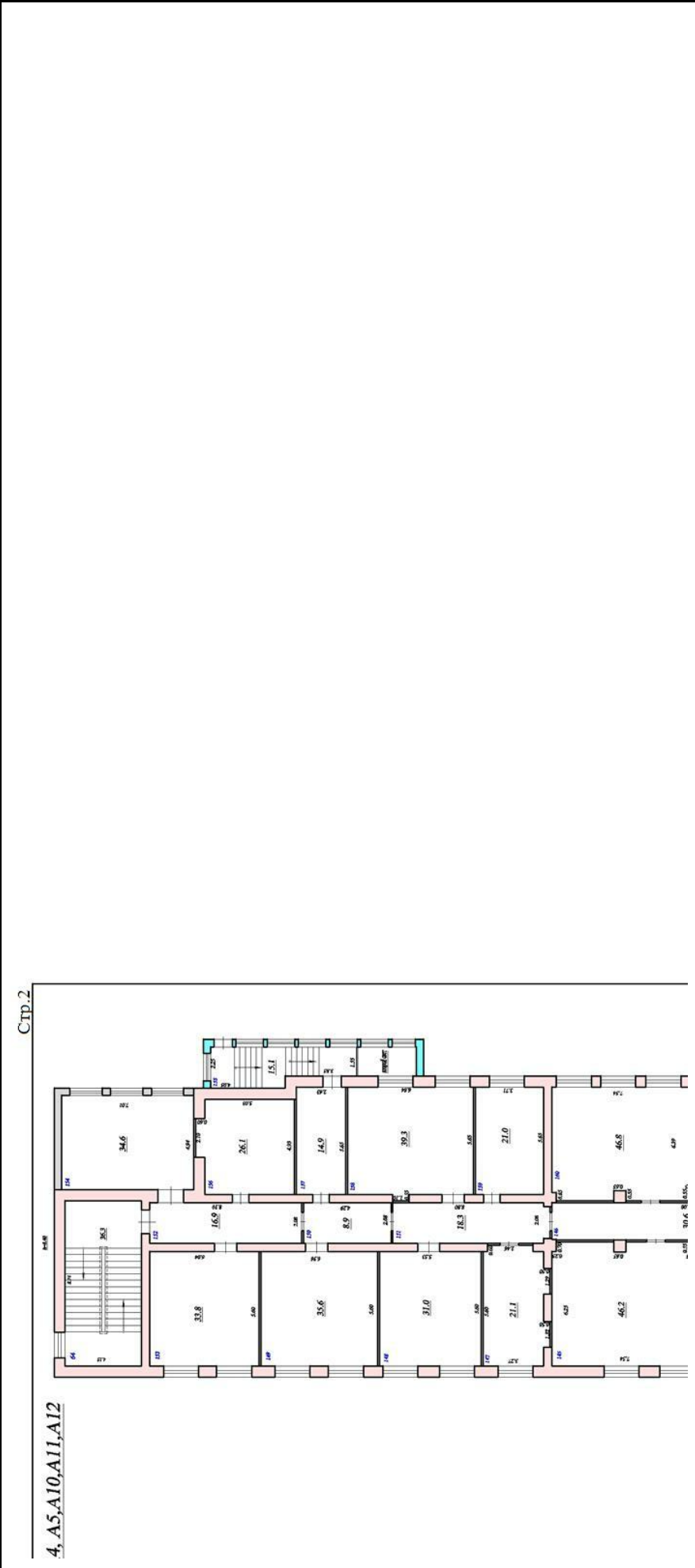
Масштаб 1




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6
Лист № 4 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 11	
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489	
Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 11

Всего разделов: 3

Лист № 5 раздела 8

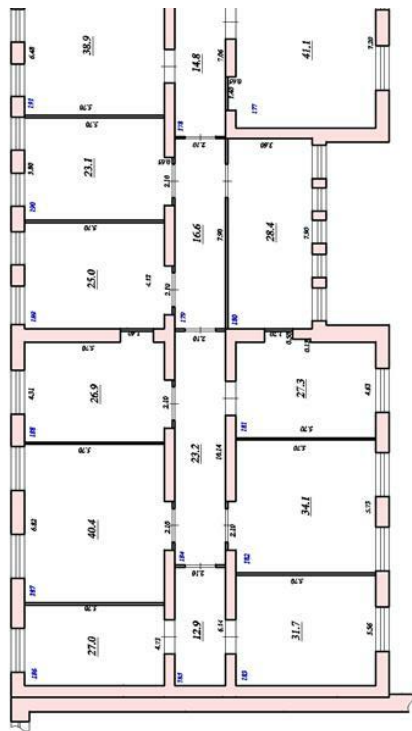
Всего листов раздела 8: 6

17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216

Кадастровый номер: 63:01:0607001:489

Номер этажа (этажей): 2

Стр.3



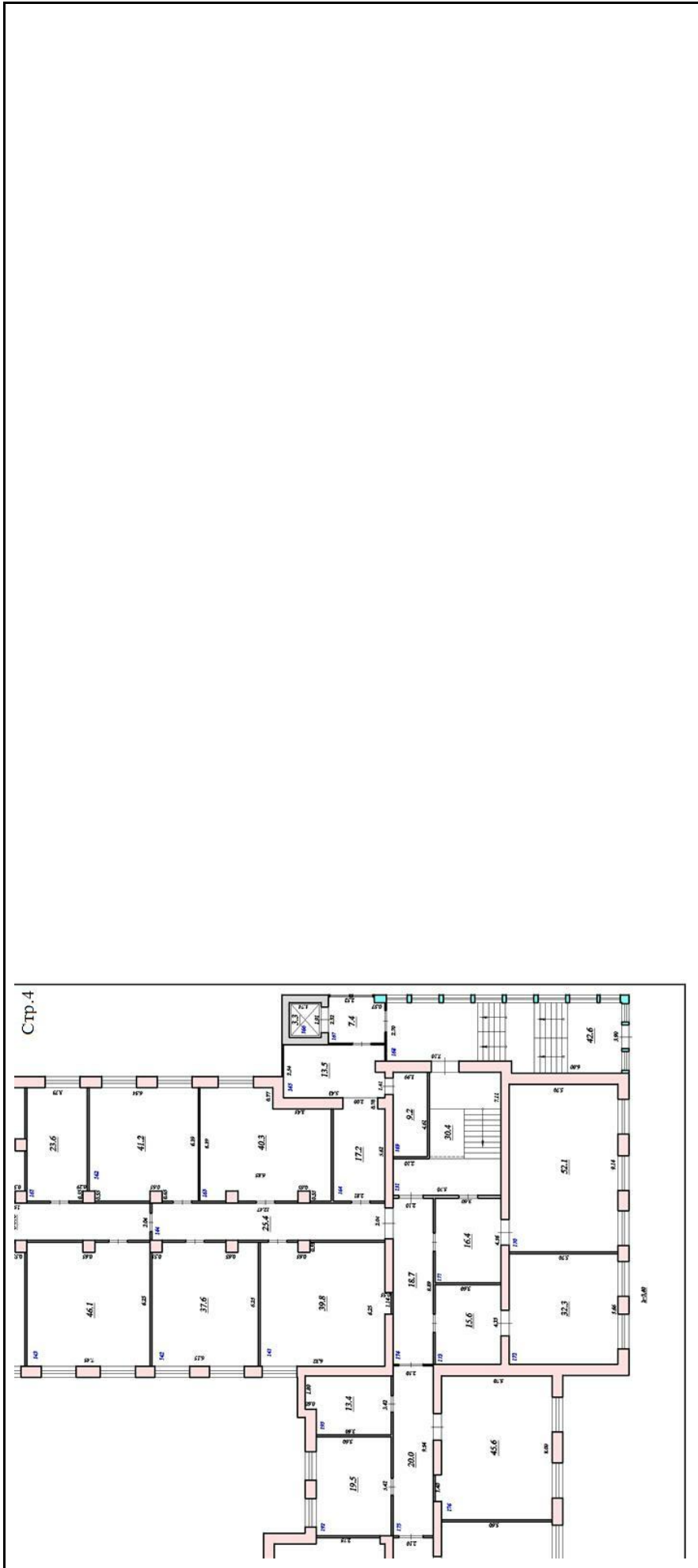
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6
Лист № 6 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 8	Всего листов выписки: 11
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185217216	
Кадастровый номер: 63:01:0607001:489	
Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Инициалы, фамилия
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

## Продается Офис, 574 м² в здании «на ул. Осипенко, 1»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1

Алабинская 5 мин.



Площадь  
**574 м²**



Этаж  
**4 из 5**



Помещение  
**Свободно**



### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Отзыв о сайте](#)

**35 000 000 ₹**



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 33 950 000



Цена за метр ..... 60 976 ₹

Налог ..... НДС включен: 5 833 333 ₹

**+7 967 724-08-05**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Пять звезд**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Антон Захаров**



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаются нежилые помещения на 1 линии Волжского проспекта/  
ул. Осипенко.

Общая площадь 574 кв.м состоит из:

-4 этаж, общая площадь 469 кв.м.

-5 этаж, общая площадь 105 кв.м. Высокий автомобильный трафик.  
Рядом расположены: центральная набережная города, главный офис Самаранефтегаз, Самарский деловой центр, рестораны, кафе, остановки общественного транспорта и т.д. Помещение кабинетного типа, ж/б перекрытия, все коммуникации, мощности электроэнергии 36 кВт, своя газовая котельная. Прекрасный панорамный вид на Волгу. Удобные подъездные пути, парковка перед зданием. Отлично подойдёт под офис компании, сферу услуг и т.д.

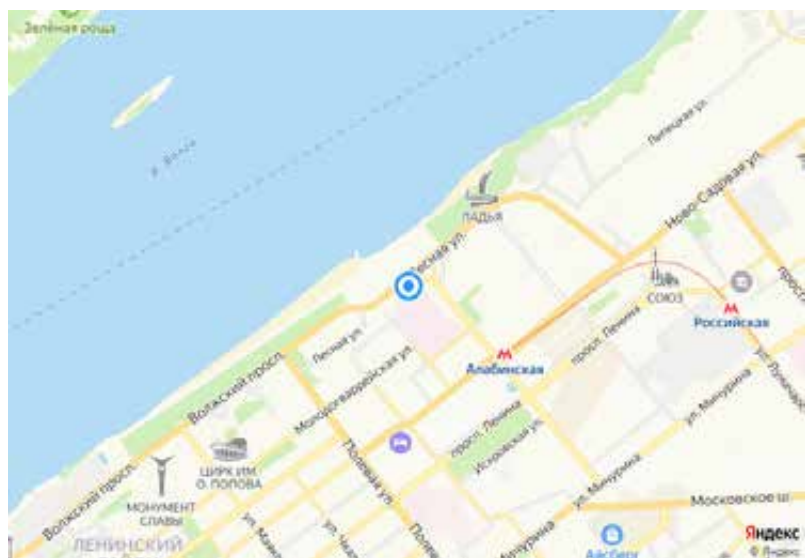
## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 967 724-08-05**







Отзыв о сайте







Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

# Офис, 402.4 м²

## 28 168 000 ₽

70 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

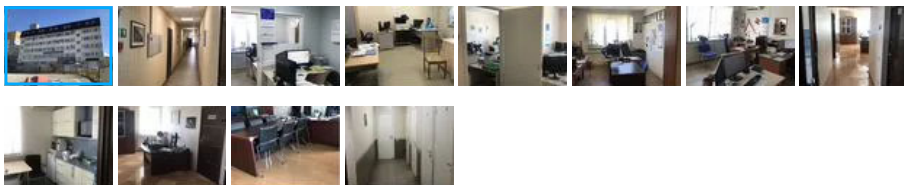
Добавить заметку

8 958 768-22-76

Сергей Викторович  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2023



Подписаться на продавца



### О помещении

Общая площадь: 402.4 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

437



## Расположение

Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190

- Гагаринская 🚶 21–30 мин. ● Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Московская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Продается офисное помещение с арендаторами на против ботанического сада. Расположено на 3 этаже офисного центра и занимает полностью этаж.

Выполнен качественный ремонт.

В каждом помещении установлены кондиционеры.

Окна на 2 стороны.

На входе установлен домофон.

Свой санузел.

Один собственник.

Обременения отсутствуют.

Осмотр в любое время. Торг уместен.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

№ 3795104931 · 8 июля в 07:48 · 428 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

438



# Продается Офис (В) в бизнес-центре «С-95»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4

🚇 Спортивная 🚗 8 мин. 🚇 Гагаринская 🚗 7 мин.

🚇 Советская 🚗 8 мин.



Площадь  
**931,19 м²**



Этаж  
**6 из 6**

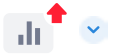


Помещение  
**Свободно**



Класс  
**В**

**50 000 000 ₹**



[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 500 000



Цена за метр ..... 53 695 ₹

Налог ..... УСН

**+7 987 815-42-38**

☎ Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу,  
[напишите нам](#)

[Написать](#)



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**Индест Девелопмент**

🔑 [Документы проверены](#)



Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения

🗣 [Отзыв о сайте](#) в радиусе 1 км

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₹ ~~500 ₹~~

Посмотреть пример отчёта

Продаю офисное помещение (блок) в Бизнес Центре С 95.

Общая площадь 931,19 кв.м. Помещение с ремонтом, есть действующий арендатор .

В здании расположен Пенсионный фонд. Два лифта. Вокруг здания вместительная парковка.

Здание расположено в географическом центре города в шаговой доступности от Московского шоссе.

Продажа т Собственника

## Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

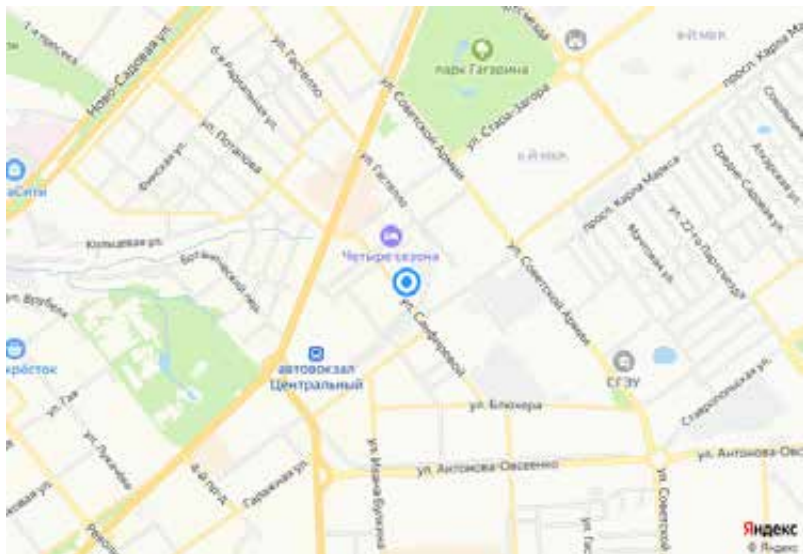
Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 987 815-42-38





Управляющая компания

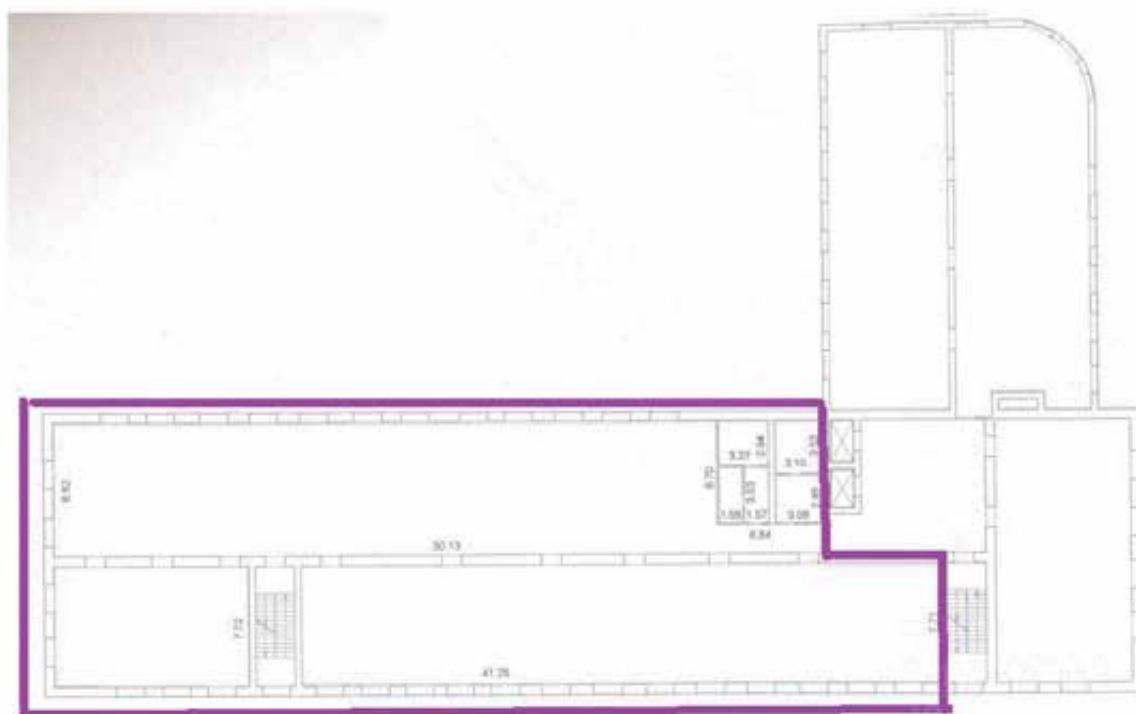
## Инвест Девелопмент



 Документы проверены

10 лет 7 месяцев на ЦИАН [51 объявление](#)

+7 987 815-42-38



# Продается Офис, 1 612 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3



Площадь  
**1 612 м²**



Этаж  
**3 из 5**



Помещение  
**Свободно**



## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ~~500~~ **₽**

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Отзыв о сайте](#)

**110 000 000 ₽**



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 106 700 000



Цена за метр ..... 68 239 ₽

Налог ..... НДС включен: 18 333 333 ₽

**+7 967 724-08-05**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Пять звезд**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Антон Захаров**



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Продаются нежилые помещения на 1 линии Волжского проспекта.

Общая площадь 1612 кв.м состоит из:

-3 этаж, общая площадь 770,7 кв.м.

-4 этаж, общая площадь 737 кв.м.

-5 этаж, общая площадь 105 кв.м. Высокий автомобильный трафик.

Рядом расположены: центральная набережная города, главный офис

Самаранефтегаз, Самарский деловой центр, рестораны, кафе,

остановки общественного транспорта и т.д. Помещение

кабинетного типа. 3 отдельных входа, ж/б перекрытия, все

коммуникации, мощности электроэнергии 36 кВт, своя газовая

котельная. Прекрасный панорамный вид на Волгу. Удобные

подъездные пути, парковка перед зданием. Отлично подойдет под

офис компании, сферу услуг и т.д.

## Напишите автору

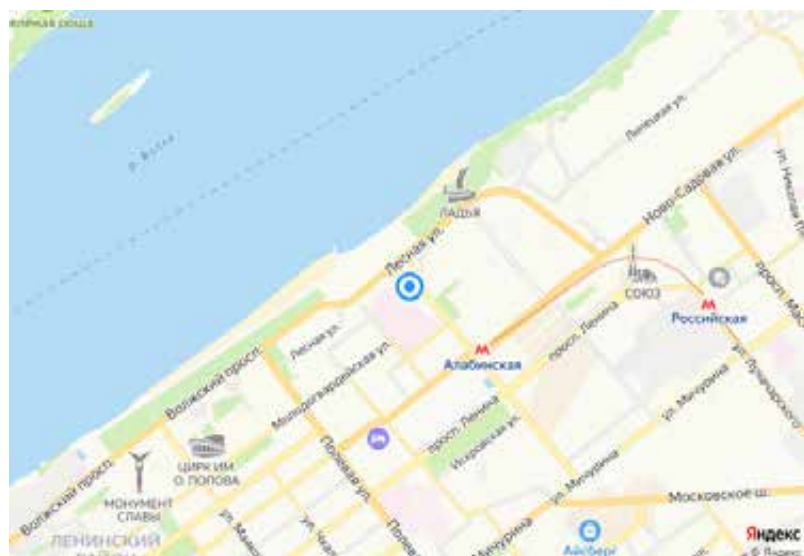
Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 967 724-08-05



Тип здания

Отдельно стоящее здание

Общая площадь

1 612 м²

Отзыв о сайте





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

# Продам помещение свободного назначения, 1696.1 м²

## 67 844 000 ₽

40 000 ₽ за м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 923 066-69-01

Написать сообщение Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё продаёте? Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

APP  
 Компания  
 На Авито с октября 2012  
 Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

## О помещении

Вход: с улицы  
 Отделка: чистовая  
 Общая площадь: 1696.1 м²  
 Тип сделки: продажа  
 Этаж: 2

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения 446

## Расположение

Самарская обл., Самара, Московское ш., 4с9

- Российская 🚶 11–15 мин. • Алабинская 🚶 11–15 мин.
- Московская 🚶 11–15 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

От собственника! Без комиссии!

Предлагается к покупке помещение свободного назначения 1696,1 кв.м. в Октябрьском районе по адресу: Московское шоссе, 4 стр. 9, БЦ "Форум"

- помещение расположено на 2 этаже
- Санузел на этаже
- Центральное отопление
- Высота потолков 3,0 м
- Максимальная эл.мощность 50 кВт
- Системы безопасности: Пожарная, Охранная
- В здании 4 лифта

В БЦ на первом этаже расположена столовая, кафетерий. Рядом со зданием расположена платная парковка (150р. в день за одно машиноместо).

По просмотру звоните заранее, чтобы договориться об удобном времени и обеспечить доступ к помещению.

Наталья Г.

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3853006918 · 21 июня в 12:36 · 76 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

447





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

# Офис, 1170 м²

## 807 300 ₺ в месяц

8 280 ₺ в год за м², залог 807 300 ₺

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

8 958 731-23-15

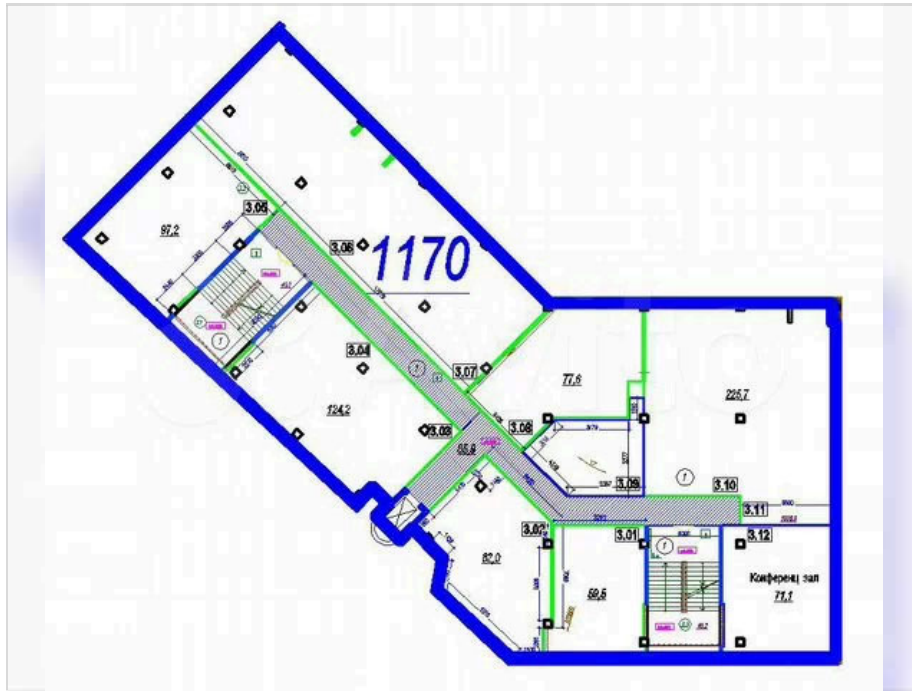
Группа Компаний Индест  
Девелопмент  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Собственник (без комиссии)



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

## О помещении

- Общая площадь: 1170 м²
- Аренда части: возможна
- Этаж: 4
- Отделка: офисная
- Планировка: открытая
- Тип аренды: прямая
- Арендные каникулы: есть

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Сообщения 448



## Расположение

Самарская обл., Самара, пр-т Ленина, 25А

- Российская 🚶 6–10 мин.
- Алабинская 🚶 11–15 мин.
- Московская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Офис комфорт класса на первой линии ул Ново-Садовая в Октябрьской районе г. Самары.

Адрес : пр Ленина. Д. 25А / ул. Ново-Садовая.

Общая площадь 1170 кв.м., возможна аренда частями от 500 кв.м.

Офис расположен на 3-ем этаже. Планировка свободная. Качественный современный ремонт. Новые инженерные системы. Помещение в отличном состоянии.

Деловой центр города - первая линия по пр Ленина и ул Ново-Садовая.

Высокий автомобильный трафик. Рядом расположены торговые, развлекательные и бизнес заведения.

В арендную плату не входят затраты на электроснабжение, услуги провайдера и клининг.

Аренда от Собственника.

с 1.01 по 09.01.2022 года- выходные дни.

Готовы ответить на все вопросы в будние дни до 31.12.2021 и с 10.01.2022г. с 9 до 18.

## О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

## Сдается Офис, 1 000 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 177



Площадь  
**1 000 м²**



Этаж  
**2 из 7**



Помещение  
**Свободно**



### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

**850 000 ₽/мес.**



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 10 200 ₽ в год

Налог ..... УСН

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 917 973-08-92**

**+7 967 723-13-21**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Самара-Альфа**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Елена Васильевна Веселовская**



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

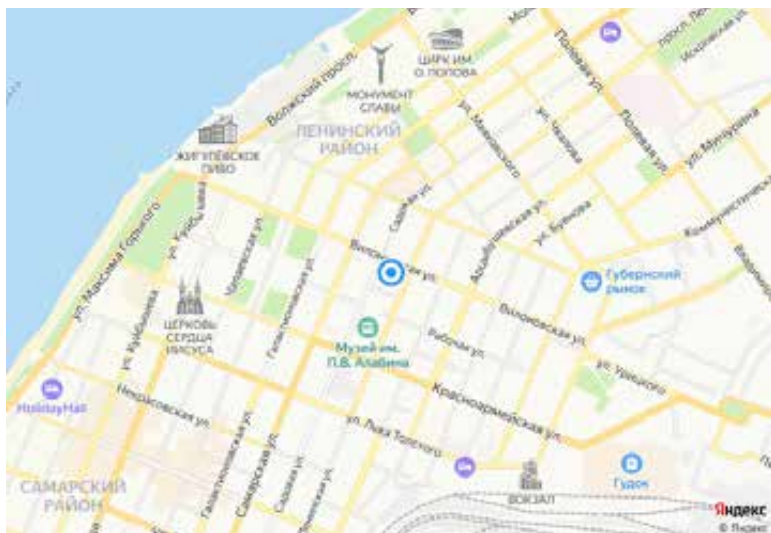
Предлагаем в аренду офисное помещение площадью 1000 кв.м, расположенное в новом Бизнес-центре, находящемся на пересечении улиц Садовой и Вилоновской. Помещение свободной планировки занимает весь второй этаж. Высота потолка 3 метра. Установлена приточно-вытяжная система вентиляции, система оповещения и пожарная сигнализация, опто-волоконные коммуникации, видеонаблюдение. Состояние помещения: White Box. Чистовой ремонт может быть выполнен арендодателем. Круглосуточная охрана в холле здания. Большое парковочное пространство на охраняемой площади Бизнес-центра, въезд через шлагбаум. Ставка аренды 800 руб./кв.м, включая НДС. Отдельно арендатор оплачивает коммунальные услуги и Интернет. Предложение БЕЗ КОМИССИИ - услуги риэлтора оплачивает арендодатель. Эффективное использование банк, выставка-продажа, офис крупной компании

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 917 973-08-92

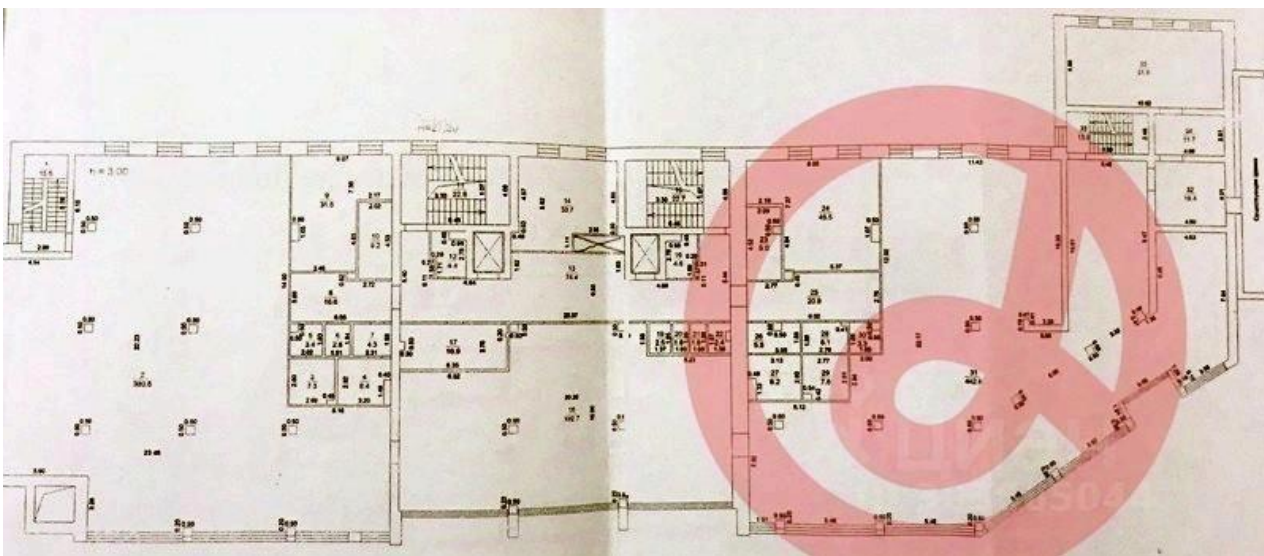
+7 967 723-13-21



Общая площадь

1 000 м<sup>2</sup>







🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Самара, район, метро

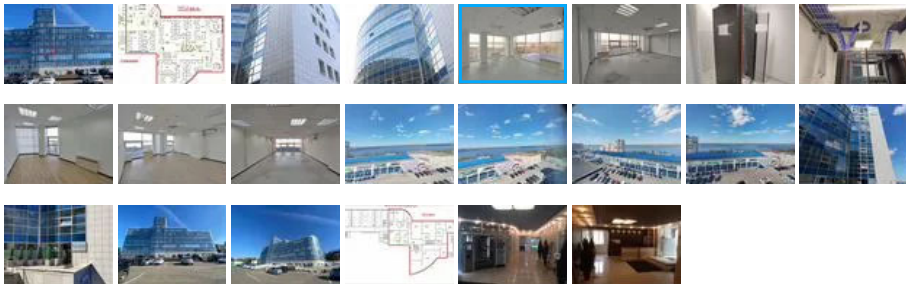
Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

# Офис БЦ "Волга Плаза", 737,3 кв.м. от собственника

## 508 737 ₽ в месяц за м<sup>2</sup> ▾

6 104 844 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 375 091 790 ₽

- ♡ Добавить в избранное
- ☰ Сравнить
- 📌 Добавить заметку



8 958 731-23-15

Написать сообщение  
● Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

- А есть планировка?
- Ещё сдаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Группа Компаний Индест  
Девелопмент  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

## О помещении

Общая площадь: 737.3 м<sup>2</sup>

Этаж: 4

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 🔒 Проходимость объекта
- 🔒 Возможные конкуренты
- 🔒 Пешая доступность
- 🔒 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения

454




[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, Красноармейская ул., 1Б

● Алабинская  от 31 мин.[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Собственник сдаёт в аренду офисное помещение площадью **737,3 кв.м.** в БЦ "Волга Плаза";

Бизнес Центр "Волга Плаза" предложит Вам оптимальное сочетание цены и качества:

- адрес объекта: г. Самара, ул. Красноармейская, д.1;
- исторический и деловой центр города;
- в шаговой доступности находятся Самарская городская Дума и Администрация г. Самара, филармония, театр оперы и балета, театр драмы, музеи, парк отдыха, центральная набережная;
- помещение со свежим ремонтом, оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием, готово к въезду сотрудников;
- кабинетная планировка, в т.ч. ресепшен, кабинет руководителя, переговорная комната, серверная;
- подведены все инженерные коммуникации, в т.ч. локальная сеть;
- Большие витражные окна от пола до потолка с видом на р.Волга!

Офис освободится 03.07.24г.

**Стоимость аренды: 690 руб/м2 (508 737 руб в месяц) без НДС, собственник применяет УСН.**

**В цену не включено: затраты на электричество (по счётчику), экспл услуги, услуги провайдеров, по прямому договору и уборка.**

**Юр.адрес предоставляется.**

**9770600**

Сообщения

455



## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 3997433864 · 5 июля в 15:49 · 71 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения

456





# Сдается Офис, 3 587 м² в офисном здании «на ул. Лесная, 23к49»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 23к49

Алабинская 8 мин.



Площадь  
3 587 м²



Этаж  
4 из 4



Помещение  
Свободно



## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

600 ₺/мес.



Только на Циан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 500



Цена за метр ..... 3 ₺ в год

Налог ..... НДС включен: 100 ₺

Комиссия ..... 100%

Коммунальные платежи ..... не включены

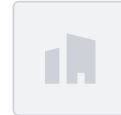
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 987 935-56-42

Номер только для звонков, сообщения  
не дойдут

Если захотите оставить жалобу,  
напишите нам

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 89705235

Документы проверены



Отчёт о  
привлекательности  
помещения и локации

Купить

Отзыв о сайте

[Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Аренда офисных помещений — целый этаж (около 1 000 кв. М.) или здание полностью (3850 кв. М.).

Легендарная набережная города, первая береговая линия — уникальная локация для офиса успешной компании.

Панорамные окна, живописные виды на Волгу — идеальная атмосфера для продуктивной работы.

Аналогов нет. Проблем с парковкой нет. Идеально для офиса крупной компании. Возможность полностью изолировать себя от посторонних, организовать идеальную планировку и ремонт под себя.

Здание находится недалеко от исторического центра города по адресу: г. Самара, ул. Лесная 23, стр.49.

На территории вся необходимая инфраструктура — рестораны, автомойка, салон-красоты, фитнес-клуб и многое другое.

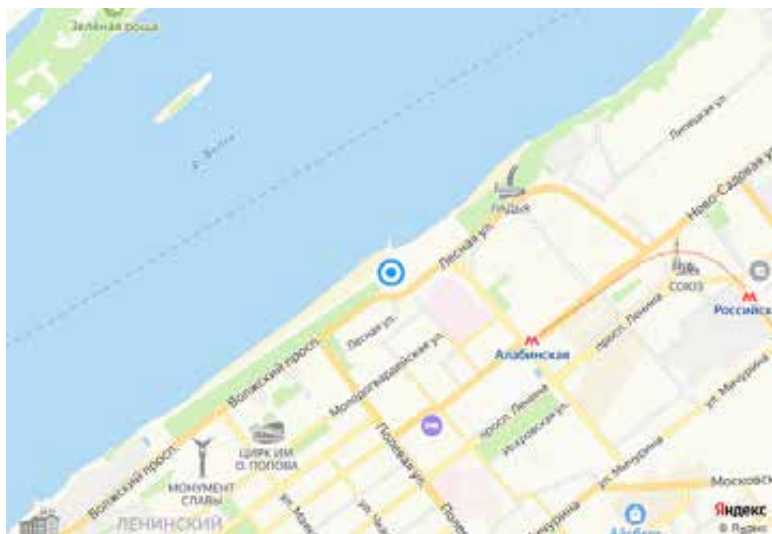
Условия: арендная ставка от 600 руб. /кв. М. В месяц. Готовы к диалогу.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 987 935-56-42



Автор объявления

**ID 89705235**



 Документы проверены

2 года 3 месяца на ЦИАН [3 объявления](#)

+7 987 935-56-42



Отзыв о сайте

# Сдается Офис (B+) в офисном центре «Капитал HAUS»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Льва Толстого, 123



Площади **16 - 668 м²**



Этаж **6 из 7**



Помещение **Свободно**



Класс **B+**

## 10 400 – 434 200 ₽/мес.



[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... от 7 800 ₽ в год

Налог ..... УСН

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... включены

Эксплуатационные расходы ..... включены

### +7 919 813-76-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



РИЕЛТОР

**Ольга Сизинцева**

5,0 · 5

Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

## Отчёт о привлекательности объекта



Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Отзыв о сайте](#)

[Купить отчёт за 450 ₽ ~~500-₽~~](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

## Доступно 5 площадей

	16 м <sup>2</sup> 2 этаж	10 400 ₽/мес. 7 800 ₽/м <sup>2</sup> в год
	36 м <sup>2</sup> 3 этаж	23 400 ₽/мес. 7 800 ₽/м <sup>2</sup> в год
	43 м <sup>2</sup> 4 этаж	27 950 ₽/мес. 7 800 ₽/м <sup>2</sup> в год
	581 м <sup>2</sup> 4 этаж	377 650 ₽/мес. 7 800 ₽/м <sup>2</sup> в год
	668 м <sup>2</sup> 6 этаж	434 200 ₽/мес. 7 800 ₽/м <sup>2</sup> в год

**БЕЗ КОМИССИИ!!** БИЗНЕС ЦЕНТР "КАПИТАЛ ХАУС" ул. Льва Толстого 123/ ул. Буянова, 1.

Пожалуйста, сделайте запрос, пришлю отдельно КП по актуальным интересующим метражам!!! Т.к. ситуация может меняться это раз и дв - сами понимаете 660 кв.м. в 5 фото никак не уместить! А в общих фото разместить - точно путаница будет!

16 кв.м. на 2м этаже с окном в пол угловой, с отличным ремонтом и кондиционером

36 кв.м. на 3м этаже - угловой с ремонтом. кондиционер

43 кв.м. на 4 этаже - кондиционер

81 кв.м. целиком 4 этаж -

668 кв.м. кабинетная система целиком 6й этаж (больше фото по запросу!!) - 11 кабинетов, в т.ч. с приемной, большие и малые, комната приема пищи, учебный класс, серверная. Видовые окна в пол. Вертикальные жалюзи. Кондиционеры. Мебель!

Кабинеты под офис с ремонтом и кондиционерами в современном Бизнес - центре расположенном в зоне деловой активности - Управление министерства юстиции, Министерство имущественных отношений, отель Hampton by Hilton, Дирекции РЖ и т.п.

 [Отзыв о сайте](#)

Парковки — внутренняя и гостевая.

Вахта. Бизнес кафе.

Современные лифты. Централизованная система кондиционирования и вентиляции. Система пожарной и охранной сигнализации; Собственная газовая котельная.

5 минутная пешеходная доступность - 40!!! маршрутов остановки общественного транспорта, и 7 маршрутов в зоне 1минутной доступности.

Цена: 650 руб за кв.м. + КУ

ОЧЕНЬ стараюсь представить к Вашему рассмотрению информативные фотографии, внятное, подробное, точное описание и быть полезной в процессе переговоров.

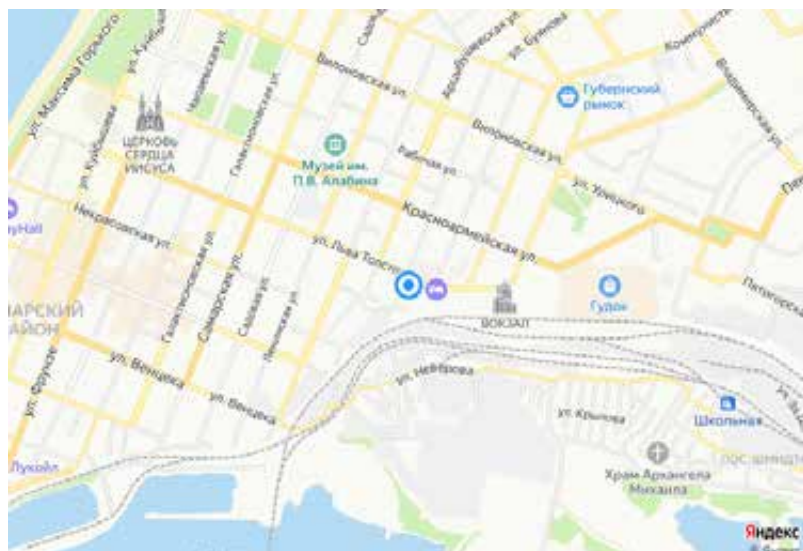
На просмотр, пожалуйста, звоните заранее!! Чтобы успела организовать показ в удобное для Вас время

С уважением, Сизинцева Ольга Специалист по аренде коммерческой недвижимости и стажер Макарка :-)

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 919 813-76-27



Риелтор

## Ольга Сизинцева



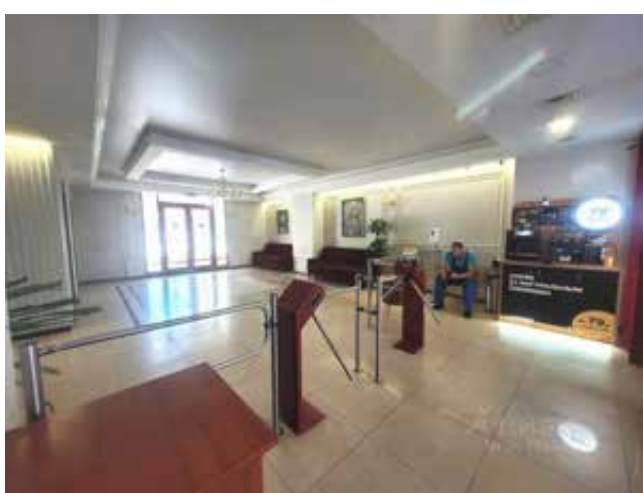
★ 5,0 · 5

🔒 Документы проверены

8 лет 5 месяцев на ЦИАН    24 объявления

+7 919 813-76-27











Отзыв о сайте



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