

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В. Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-104-31-0824

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1190,30
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00

по состоянию на 26 августа 2024 года.
(дата составления отчета: 26 августа 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

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

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

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	24 300 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 800 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 500 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	11
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	14
2.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	18
2.2	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	18
2.3	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ	18
2.4	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	19
2.5	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	19
2.6	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	19
2.7	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	20
2.8	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	21
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	21
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	22
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	22
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	22
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	22
4	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	24
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	24
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	27
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	28
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	28
6.4	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
6.4.1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ г. Самара.....	32
6.5	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ	34
6.6	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
6.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	48
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	52
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.....	52
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67

7.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
7.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	68
7.3.2	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	74
7.3.3	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг.	83
7.3.4	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....	85
7.3.5	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара	86
7.3.6	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	89
7.3.7	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	94
7.3.8	Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара.....	99
7.3.9	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара	100
7.3.10	Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара.....	101
7.3.11	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года (информационно)	103
7.3.12	Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Самара, апрель-май 2024	113
7.3.13	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	119
7.3.14	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	119
7.3.15	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	119
7.3.16	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	126
7.3.17	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	130
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	131
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	135
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	135
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	135
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	140
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход.....	140
9.3.2	Доходный подход.....	142
9.3.3	Затратный подход.....	145
9.4	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	146
10	Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820.....	148
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	152
11.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	153
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	155

11.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	162
11.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	166
11.2.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	170
11.3	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	174
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	175
12.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	177
12.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	179
12.2.1	Расчет арендной ставки за 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	187
12.2.2	Расчет арендной ставки за 1 м2 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	191
12.2.3	Расчет арендной ставки за 1 м2 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	195
12.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	199
12.4	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	199
12.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	199
12.6	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	200
12.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	205
12.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	206
12.9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	207
12.9.1	Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	207
12.9.2	Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	208
12.9.3	Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	209
12.10 Стоимость объекта оценки по доходному подходу: 210	
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	211
13.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	211
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	215
15	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	216
16	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	217

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Состояние отделки	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219

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

Дата оценки	26 августа 2024 года
Основание проведения оценки	Договор №№800-104-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №31 от 12.07.2024 г..
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 августа 2024 года составляет без НДС округленно

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	24 300 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 800 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 500 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	1,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
---	-------------------	-------------------	--	--------	---------	------

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №31 от 12.07.2024 г., Отчет об оценке 800-104-31-0824 от 26 августа 2024 года.

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №31 от 12.07.2024 г.

1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 26 августа 2024 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	24 300 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 800 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 500 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
Итого:				1 995,60		29 600 003,00

* Помещения кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю.

Результаты оценки при применении различных подходов:

№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 с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	1 190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	Не применялся	0,00	34 360 949,54	0,50	24 015 545,59	0,50	29 188 247,57	24 323 539,64

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	5 345 509,35	0,50	3 751 724,26	0,50	4 548 616,81	3 790 514,01
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	2 112 203,85	0,50	1 476 259,93	0,50	1 794 231,89	1 495 193,24
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №31 от 12.07.2024 г. - определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость».
Оценка проводится в соответствии	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».
Вид стоимости	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.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 26 августа 2024 года; • 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)); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <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>
Дата оценки:	26 августа 2024 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>политических, экономических, юридических и иных 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">• 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.• 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.• Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.• 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.• 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.• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.• Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки.• Ограничения на использование и публикацию Отчетов.• Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели.• 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. <p>Дополнительные требования:</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации. Допускается округление по математическим правилам. <p>Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки</p>
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. 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. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. 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. <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>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Собственник имущества:	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.
Балансовая стоимость при наличии: (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.
Дата составления отчета:	26 августа 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 12 июля 2024 года по 26 августа 2024 года
Порядковый номер отчета:	800-104-31-0824

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №31 от 12.07.2024 г.

2.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	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

Оценочная компания	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
---------------------------	---

2.3 Сведения о Оценщике

Оценщик	Филатов Владимир Дмитриевич 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). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними
----------------	---

	<p>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"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

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 Международному стандарту 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 РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

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

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 предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного

¹ 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.

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 (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), 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 августа 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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.

Расчет для нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 не ведется, т.к. данные помещения являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта 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

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764	12
2	Выписка из ЕГРН	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917	10
3	Выписка из ЕГРН	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504	6
4	Выписка из ЕГРН	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898	9
5	Выписка из ЕГРН	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	9
6	Выписка из ЕГРН	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	6
7	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:825	Без номера от 06 августа 2012 года	2
8	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:820	Без номера от 07 августа 2012 года	4
9	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:832	Без номера от 06 августа 2012 года	2
10	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:802	Без номера от 06 августа 2012 года	6
11	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:803	Без номера от 06 августа 2012 года	5
12	Технический паспорт	№6359667 от 20.12.2007 г.	4
13	Технический паспорт	№6479545 от 25.06.2009 г.	4
14	Технический паспорт	№6417593 от 14.01.2009 г.	7
15	Технический паспорт	№6479555 от 25.06.2009 г.	4
16	Технический паспорт	№6359667 от 20.12.2007 г.	4
*	ИТОГО		94

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

6.2 Оцениваемые права

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

Право долевой собственности подкреплено копиями Выписок из ЕГРН.²

Субъектом права на объект оценке является: 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..

6.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

В соответствии с копиями Выписок из ЕГРН предоставленных Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы - доверительное управление.

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

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

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

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

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

6.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

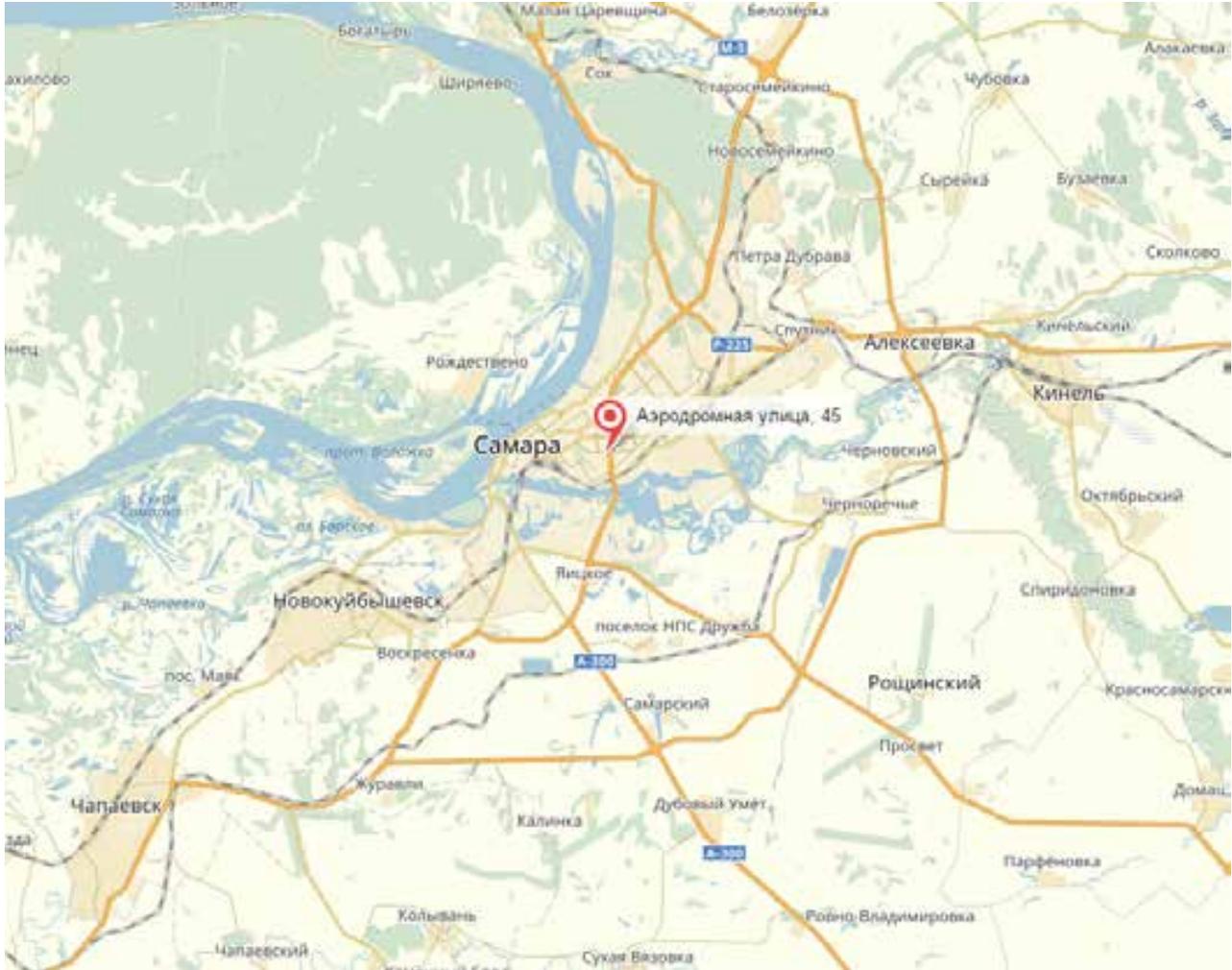
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

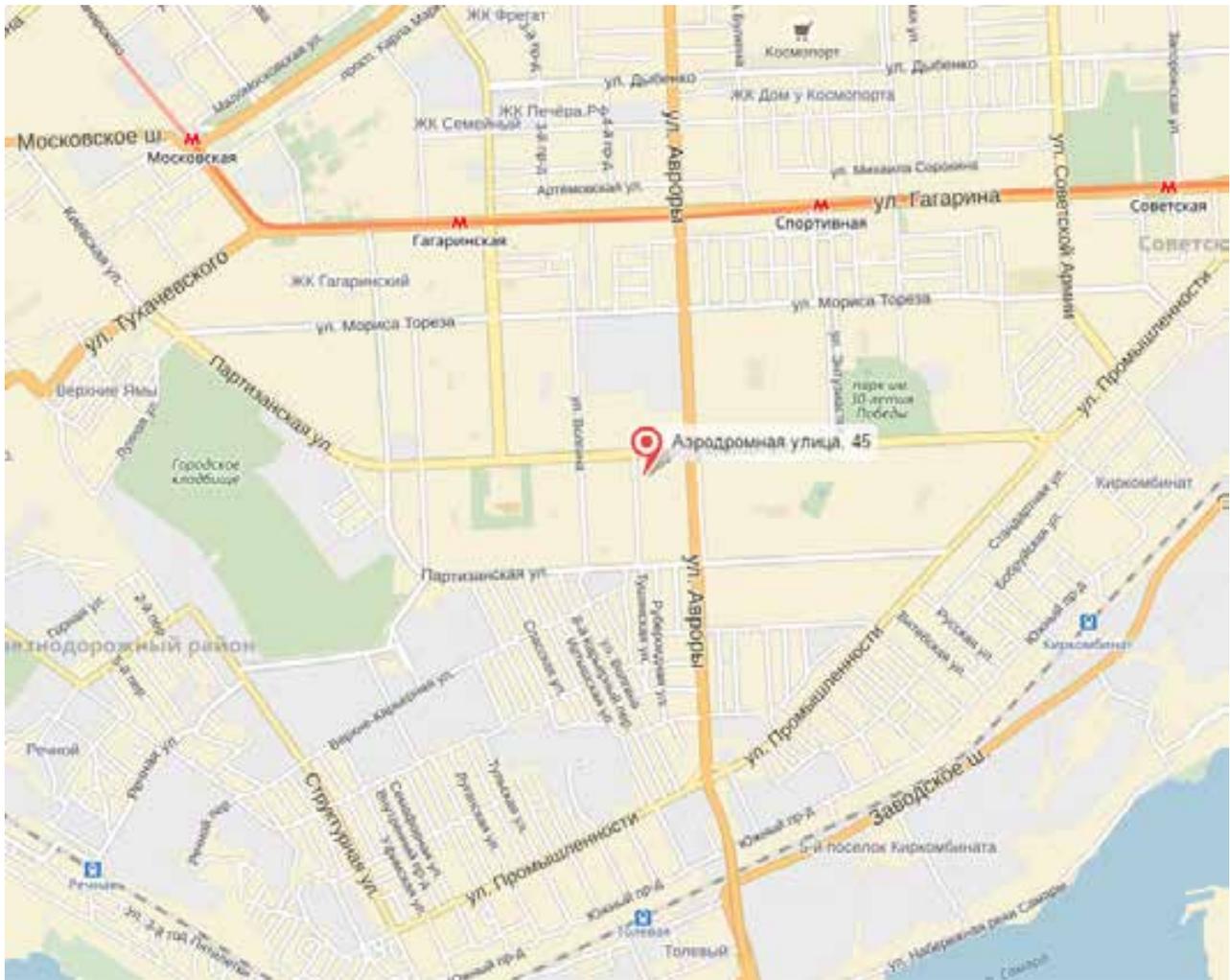
№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Состояние отделки	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. п9	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	Без отделки	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219

6.4.1 Местоположение на карте г. Самара





6.5 Кадастровая стоимость

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	39 245 119,43
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	14 107 035,23
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	8 806 110,61
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	3 206 074,95
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	5 644 555,36

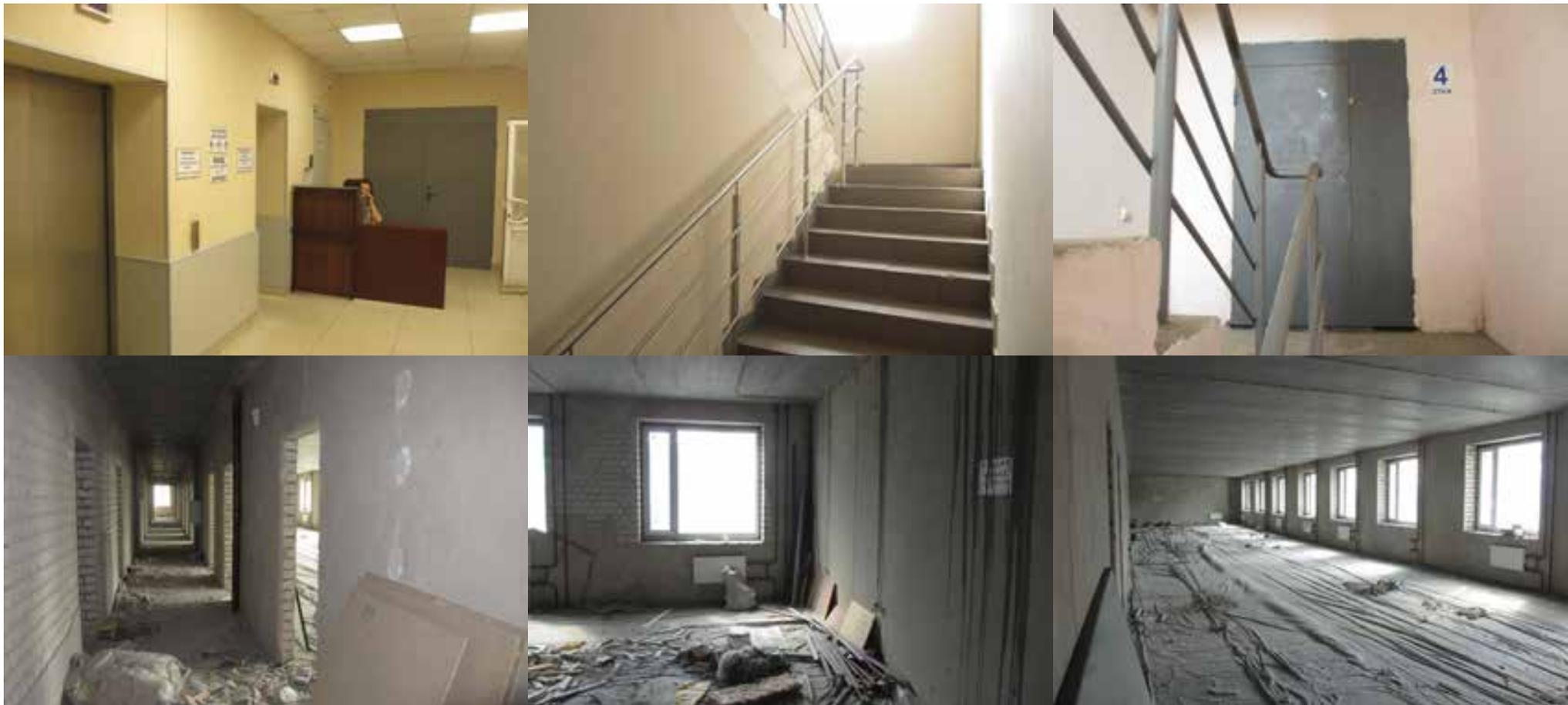
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6- 10, 23, 25, 29, 30	3 034 728,20
	Итого:			1 995,60		74 043 623,78

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

6.6 Фотографии объекта оценки









Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820











Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820



6.7 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;			
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая	5	организованная охраняемая парковка с	4	недостаточное количество мест на	3	отсутствие парковки	2

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

		наземная парковка с крытым переходом в здание		достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехники, 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
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы 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 10 лет
- стандартный ремонт, отделка требует косметического ремонта
- высота помещения менее 2,8 - 3,0 м
- охраняемая территория
- развернутая инфраструктура обслуживания бизнеса
-

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

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

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июне 2024 года в 3,0% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. При этом рост ВВП во II квартале замедлился до 4,0% с 5,4% в I квартале 2024 года. Кроме того, ведомство сообщило, что по итогам I полугодия 2024 года ВВП вырос на 4,7%.

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

По данным Росстата, в июне 2024 года рост промышленного производства замедлился до 1,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 5,3% в мае. При этом необходимо отметить, что замедление роста промпроизводства в июне во многом обусловлено календарным фактором. Дело в том, что в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года. По итогам I полугодия 2024 года промпроизводство увеличилось на 4,4%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
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
Июнь'24	-3,1	+4,6	+4,1	+6,4
ИП'24	-0,3	+8,0	+3,9	+4,7

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в июне сегмент «Добыча полезных ископаемых» ускорил темпы падения до 3,1% после снижения на 0,3% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,6% после увеличения на 9,1% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска в июне замедлился на 0,1 п.п. до 4,1%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска ускорился до 6,4% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
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
Июнь'24	-3,1	+4,6	+4,1	+6,4
ІП'24	-0,3	+8,0	+3,9	+4,7

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением **Водоснабжения**. При этом в июне, также как и в мае, только сегмент **Добыча полезных ископаемых** оставался «в минусе», а по итогам І полугодия динамика всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru Вид продукции	ІП 2024	Июнь 2024 / Июнь 2023	ІП 2024 / ІП 2023
Добыча угля, млн тонн	211,0	-3,7%	-0,7%
Природный газ, млрд м3	292,0	+11,2%	+9,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	17,3	+6,4%	+4,7%
Мясо скота, млн тонн	1,8	+1,5%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,6	-1,2%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	+6,8%	+3,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	104,0	-2,8%	+0,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,3	+15,3%	+16,7%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,6	-1,4%	+1,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	13,9	+0,4%	+3,2%
Цемент, млн тонн	30,0	-1,6%	+4,8%
Бетон товарный, млн м3	30,1	+3,5%	+6,6%
Прокат готовый, млн тонн	31,1	-0,5%	-2,4%
Трубы стальные, млн тонн	6,4	+3,5%	-3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	330,0	+45,9%	+62,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	90,9	+21,6%	+21,1%

В **добывающем** секторе в июне 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 9,4% с 9,1% по итогам пяти месяцев. Производство **СПГ** выросло на 6,4% после увеличения на 2,9% месяцем ранее (за І полугодие

увеличение на 6,4% после роста на 4,5% в январе-мае). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост производства показали **рыбные продукты**, увеличившись в июне на 6,8% после роста на 4,8% месяцем ранее. В остальном, выпуск **мяса скота** прибавил в июне 1,5%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** сократился на 1,2%. По итогам полугодия лидером по темпам роста в продовольственном сегменте является производство **мяса скота** (+4,6%).

В легкой промышленности рост объемов производства **спецодежды** в июне составил 15,3% после 15,9% в мае, при этом с начала года рост составляет 16,7%. Динамика выпуска **стройматериалов** была разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+3,5%). В то же время производство **цемента** и **кирпичей** снизилось на 1,6% и 1,4% соответственно. Выпуск **строительных блоков** увеличился на скромные 0,4%. По итогам января-июня наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+6,6%), наиболее слабая динамика – у **кирпичей** (+1,1%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство **готового проката** в июне перешло к снижению на 0,5% после увеличения на 0,9% месяцем ранее. При этом положительная околонулевая динамика выпуска **стальных труб** в мае сменилась увеличением на 3,5% в июне. По итогам I полугодия объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,4% и 3,0% соответственно. Что касается автомобилестроения, то производство **легковых автомобилей** в июне выросло почти на 46% после снижения на 2,1% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** в мае составил 21,6% после слабого увеличения на 0,7% в мае. По итогам полугодия рост производства грузовых автомобилей составил 21,1%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 62,2%.

В конце июля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2024 года. Этот показатель составил 13,04 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 11,48 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,6%.

Показатель	 bf.arsagera.ru	Январь-май 2024 г.	Справочно: Январь-май 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+13 043,7	+11 482,8
Доля убыточных предприятий		29,0%	28,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

 Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2024 г., млрд руб.	Январь-май 2024 г. / Январь-май 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+325,9	+30,3%
Добыча полезных ископаемых	+3 143,6	+43,6%
Обрабатывающие производства	+3 990,2	+2,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+864,2	-4,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+743,5	-5,6%
Водоснабжение	+46,6	+6,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+802,8	-35,4%
Строительство	+324,5	+68,9%
Транспортировка и хранение	+892,2	+26,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+7,7	+54,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-16,2	-
Информация и связь	+268,8	-14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+23,5	+45,2%

По итогам января-мая 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых четырех месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -16,2 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство (+68,9%)**, **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+54,2%)**, **Гостиницы и предприятия общественного питания (+45,2%)**, а также **Добыча полезных ископаемых**, нарастившая свой финансовый результат на 43,6%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Оптовой, розничной торговле и ремонте (-35,4%)**. Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь (-14,6%)**. Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в **Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-4,9%)**, в том числе и в **Производстве, передачи и распределении электроэнергии (-5,6%)**. При этом стоит отметить, что во всех перечисленных отраслях, показавших снижение финансового результата, динамика с начала года с учетом мая показала замедление негативных тенденций.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне 2024 года составила 225 млрд руб., что на 12% ниже результата мая в 255 млрд руб. При этом прибыль оказалась на

28% ниже, чем в июне 2023 года (314 млрд руб.). По I полугодия 2024 года банковский сектор заработал 1,68 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отмечает, что компании продолжали предъявлять высокий спрос на кредиты, хоть темпы роста и незначительно замедлились. Так, **корпоративный портфель** вырос на 1,2% (или 1 трлн руб.) после увеличения на 1,7% месяцем ранее. По пояснениям ЦБ, кредитовались компании из разных отраслей, в том числе для пополнения оборотных средств и инвестиционного финансирования начатых ранее долгосрочных проектов. По состоянию на 1 июля объем корпоративного портфеля составил 78,8 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что спрос на рублевые кредиты поддерживается высокими финансовыми результатами компаний, а также, вероятно, ожиданиями заемщиков в отношении возможного продолжения роста процентных ставок.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в июне их прирост значительно ускорился (до 3,1% после роста на 1,7% в мае) в ожидании изменения условий льготных программ. Ипотеки было выдано на 788 млрд руб., что на 44% выше, чем месяцем ранее (546 млрд руб.). По состоянию на 1 июля объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что по предварительным данным его темп роста в июне остался на высоком майском уровне около 2%. С начала года прирост составил почти 10%, что на треть выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,9 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в **долговые ценные бумаги** по сравнению с маем умеренно сократился (-0,1 трлн руб. или -0,3%). При этом вложения в ОФЗ сократились на 70 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок и частичной продажи на вторичных торгах. Эта

цифра учитывает то, что банки выкупили 90% новых выпусков на сумму около 70 млрд руб. В основном, банки приобретали ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста ставок. Что касается эмиссионной активности Минфина в июне, то ведомство разместило ОФЗ на сумму около 77 млрд руб. после 88 млрд руб. месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,0 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,08%-0,27%. За весь июль рост цен ускорился до 1,14% (в июле прошлого года инфляция составила 0,63%) после 0,64% месяцем ранее. Ускорение инфляции было ожидаемым и объясняется индексацией тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 августа потребительские цены выросли на 9,13% по сравнению с 8,59% на 1 июля. Напомним, что ранее Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября. Исходя из фактических недельных данных в июле, пик годовой инфляции наблюдался 8 июля – тогда темп роста потребительских цен в годовом выражении составил 9,25%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2024 года среднее значение курса доллара показало лишь незначительное изменение, составив 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'24	92,4	91,8	93,0
Май'24	91,8	89,8	90,6
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5

Отметим, что 26 июля по итогам очередного заседания Совета директоров Банк России повысил ключевую ставку на 200 б.п. до 18% годовых. Регулятор аргументировал свое решение тем, что текущая инфляция ускорилась и складывается существенно выше апрельского прогноза Банка России. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать

возможности расширения предложения товаров и услуг. По мнению руководства ЦБ, для того, чтобы инфляция вновь начала снижаться, требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, а для возвращения инфляции к цели – существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. Кроме того, регулятор существенно пересмотрел свой среднесрочный прогноз, в том числе повысил прогноз по инфляции, прогноз роста ВВП, роста кредитования, а также прогноз средней ключевой ставки. Что касается сигнала по дальнейшей направленности денежно-кредитной политики, то Банк России заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.



Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля не изменился значительно на фоне ожидаемого рынком решения Банка России о повышении ключевой ставки. 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 июля Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам I полугодия 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 74,2% до \$40,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, **торгового баланса**, увеличилось на 19,4% до \$67,8 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается **экспорта товаров**, то его стоимостной объем изменился незначительно, сократившись на 1,3% до \$205,7 млрд. **Импорт товаров**, в свою очередь, снизился на 9,1% до \$137,9 млрд под давлением ослабевшего рубля и

сложностей с логистикой. Отметим, что по данным Федеральной таможенной службы, сокращение импорта товаров в Россию наблюдалось из всех регионов мира, однако темпы снижения импорта из Европы и Америки из-за ограничений были выше, чем из Азии.

Переходя к **балансу услуг**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 1,8% до \$16,8 млрд на фоне сокращения экспорта услуг и стабильного импорта. **Экспорт услуг** снизился на 1% до \$20,1 млрд. Как отмечает Банк России, сокращался экспорт транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг в условиях ограничений. В то же время экспорт услуг по статье «Поездки» превышал прошлогодний уровень, что связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. **Импорт услуг** не претерпел существенных изменений, увеличившись на 0,3%, и составил 36,9 \$млрд.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то дефицит по ней упал на 38,5% до \$10,4 млрд на фоне сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	II кв.	III кв.	Справочно:	
	2024 г.	2024 г.	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г. / III кв. 2023 г.
Счет текущих операций	18,0	40,6	23,3	+74,2%
Торговый баланс	34,0	67,8	56,8	+19,4%
Экспорт	104,8	205,7	208,5	-1,3%
Импорт	70,8	137,9	151,7	-9,1%
Баланс услуг	-9,5	-16,8	-16,5	+1,8%
Экспорт	9,9	20,1	20,3	-1,0%
Импорт	19,4	36,9	36,8	+0,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-6,5	-10,4	-16,9	-38,5%

Переходя к **сальдо финансового счета**, отметим, что оно сформировалось преимущественно **чистым приобретением финансовых активов**. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос в 2,4 раза до \$41 млрд. Нарастивание иностранных активов было связано, в том числе, с поступлениями от экспорта и увеличением задолженности нерезидентов по незавершенным расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого погашения сократился на 8,6% и составил \$6,4 млрд. В итоге, значение **сальдо финансового счета** по итогам I полугодия 2024 года выросло на 95,1% до \$47,4 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	II кв. 2024 г.	IП 2024 г.	Справочно: IП 2023 г.	IП 2024 г. / IП 2023 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	16,7	47,4	24,3	+95,1%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	0,6	-6,4	-7,0	-8,6%
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)	17,3	41,0	17,3	> в 2,4 раза
Изменение резервных активов	-1,3	-8,2	-6,5	+26,2%
Чистые ошибки и пропуски	-2,5	-1,2	-5,5	< в 4,6 раза

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что частично компенсировалось некоторым снижением объемов погашения иностранных обязательств.

Показатель 	1.07.24	1.07.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	306,117	340,770	-10,2%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	593,498	582,418	+1,9%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2024 года за год сократился на 10,2%, составив \$306,1 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-16,5%, до \$176,0 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 1,9%, и по состоянию на 1 июля 2024 года составил \$593,5 млрд.

Выводы:

- **ВВП в июне 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,0% после роста на 4,5% в мае. При этом по итогам января-июня 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,7% к соответствующему периоду годом ранее;**

- **Промпроизводство в июне в годовом выражении увеличилось на 1,9% после роста на 5,3% месяцем ранее. За январь-июнь 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2024 года составил 13,04 трлн руб., увеличившись на 13,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **В банковском секторе прибыль в июне составила 225 млрд руб. после 255 млрд руб. за май. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,68 трлн руб. по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее;**
- **На потребительском рынке в июле 2024 года цены выросли на 1,14% после увеличения на 0,64% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция ускорилась до 9,13% после 8,59% месяцем ранее;**
- **По итогам заседания Совета директоров Банка России 26 июля ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 16% до 18% годовых;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2024 года составило 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июня 2024 года составило \$40,6 млрд, продемонстрировав рост на 74,2% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета выросло на 95,1% до \$47,4 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июля 2024 года на годовом окне увеличился на 1,9% до \$593,5 млрд;**
- **Объем внешнего долга по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 10,2% и составил \$306,1 млрд.**

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

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

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², 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-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,8	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	Янв-июнь 24/23 +8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,4
6.	Продукция сельского хозяйства – 2 512,3 млрд. руб.	-0,3	+0,9
7.	Строительство (объем СМР) – 6 414,4 млрд. руб.	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв. м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв. м.	+7,5	+2,5
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 243,0 млрд. пасс.-км.	+12,8	+8,6
10.	Грузооборот транспорта – 2 769,8 млрд. т.-км.	-0,6	+0,2
11.	Оборот розничной торговли – 25 842,0 млрд. руб.	+6,4	+8,8
12.	Объем платных услуг населению – 8 220,8 млрд. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 1 557,5 млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,7
	- потребительская	+5,9	+7,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4	+21,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 54%)	+30,1	+24,3
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.24	+23,9	+21,5
18.	Международные резервы (ЗВР) на 26.07.24г.: 606,7 млрд. долл. США	-1,7	+2,1
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,602 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 146,96 млрд. долл. США	-11,8	-0,6
20.	Государственный внешний долг на 01.07.24г.: 53,05 млрд. долл. США	0,0	-8,4

Другие показатели		01.01.2020	08.08.2024
21.	Ключевая ставка ЦБ РФ с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

Другие показатели		01.01.2020	08.08.2024
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	85,95
23.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	78,60

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.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растет оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжением, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Все это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

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, 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. 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, продуктов и услуг ит-отрасли.

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы 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 высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%,
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

[По данным Росреестра](#), за январь-июнь 2024 года заключено **439735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и

программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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, улочных 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.

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, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные 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.htm#vsv/>,
3. <https://rosneft.gov.ru/open-service/statistika-i-analiz/kabifatsicheskaya-schetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/nosologo-1920410931.html?inset>

Анализ подготовлен специалистами СтатФелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатФелт. Если Вы обнаружили ошибку в тексте, просим сообщить по адресу эл.почты: statfelt@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-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика	Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика
1	Российская Федерация	372 679	439 735	1,18	337 664	415 793	1,23
2	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	1,15	109 271	133 472	1,22
3	Белгородская область	808	742	0,92	769	742	0,96
4	Брянская область	1 204	1 558	1,29	1 067	1 493	1,40
5	Владимирская область	1 285	1 506	1,17	1 028	1 479	1,44
6	Воронежская область	5 084	6 483	1,28	4 816	6 083	1,26
7	Ивановская область	1 118	1 344	1,20	943	1 099	1,17
8	Калужская область	1 866	1 449	0,78	1 751	1 404	0,80
9	Костромская область	664	724	1,09	657	721	1,10
10	Курская область	662	958	1,45	638	948	1,49
11	Липецкая область	618	1 505	2,44	605	1 502	2,48
12	Московская область	30 724	41 832	1,36	24 999	35 311	1,41
13	Орловская область	891	981	1,10	841	972	1,16
14	Рязанская область	2 694	4 026	1,49	2 457	3 907	1,59
15	Смоленская область	1 345	1 476	1,10	1 256	1 448	1,15
16	Тамбовская область	1 060	1 141	1,08	991	1 140	1,15
17	Тверская область	1 534	1 793	1,17	1 510	1 772	1,17
18	Тульская область	3 904	4 322	1,11	3 272	4 227	1,29
19	Ярославская область	2 226	2 667	1,20	2 035	2 492	1,22
20	Москва	67 239	68 900	1,02	59 638	66 732	1,12
21	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	1,23	40 099	54 771	1,37
22	Республика Карелия	900	907	1,01	872	902	1,03
23	Республика Коми	803	335	0,42	803	335	0,42
24	Архангельская область	2 212	2 510	1,13	1 874	2 492	1,33
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	1 413	1 542	1,09	1 331	1 536	1,16
27	Калининградская область	3 442	4 291	1,25	3 323	4 215	1,27
28	Мурманская область	2	11	5,50	2	6	3,00
29	Новгородская область	555	656	1,18	543	647	1,19
30	Псковская область	910	1 020	1,12	888	1 020	1,15
31	Санкт-Петербург	25 885	33 831	1,31	21 350	32 484	1,52
32	Ленинградская область	10 037	11 548	1,15	9 113	11 132	1,22
33	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	1,32	45 714	58 446	1,28
34	Республика Адыгея	828	2 151	2,60	721	2 093	2,90
35	Республика Калмыкия	203	180	0,79	140	118	0,84
36	Краснодарский край	29 327	33 901	1,16	29 084	33 574	1,15
37	Астраханская область	1 466	3 364	2,29	1 437	3 257	2,27
38	Волгоградская область	4 044	4 212	1,04	3 688	4 084	1,11
39	Ростовская область	10 031	13 000	1,30	9 440	12 617	1,34
40	Республика Крым	2 481	6 842	2,76	852	1 878	2,20
41	Севастополь	393	842	2,14	352	825	2,34
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	1,20	8 247	9 938	1,21
43	Республика Дагестан	406	527	1,30	75	13	0,17
44	Республика Ингушетия	37	31	0,84	37	0	-
45	Кабардино-Балкарская Республика	1 229	695	0,57	898	165	0,18
46	Карачаево-Черкесская Республика	29	140	4,83	29	140	4,83
47	Республика Северная Осетия - Алания	1 221	555	0,45	1 028	539	0,53
48	Чеченская Республика	43	30	0,70	9	30	3,33
49	Ставропольский край	6 442	9 356	1,45	6 173	9 051	1,47
50	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	1,14	50 447	59 169	1,17
51	Республика Башкортостан	7 681	9 841	1,28	6 756	9 448	1,40
52	Республика Марий Эл	1 399	1 544	1,10	1 390	1 525	1,10
53	Республика Мордовия	631	557	0,88	631	557	0,88

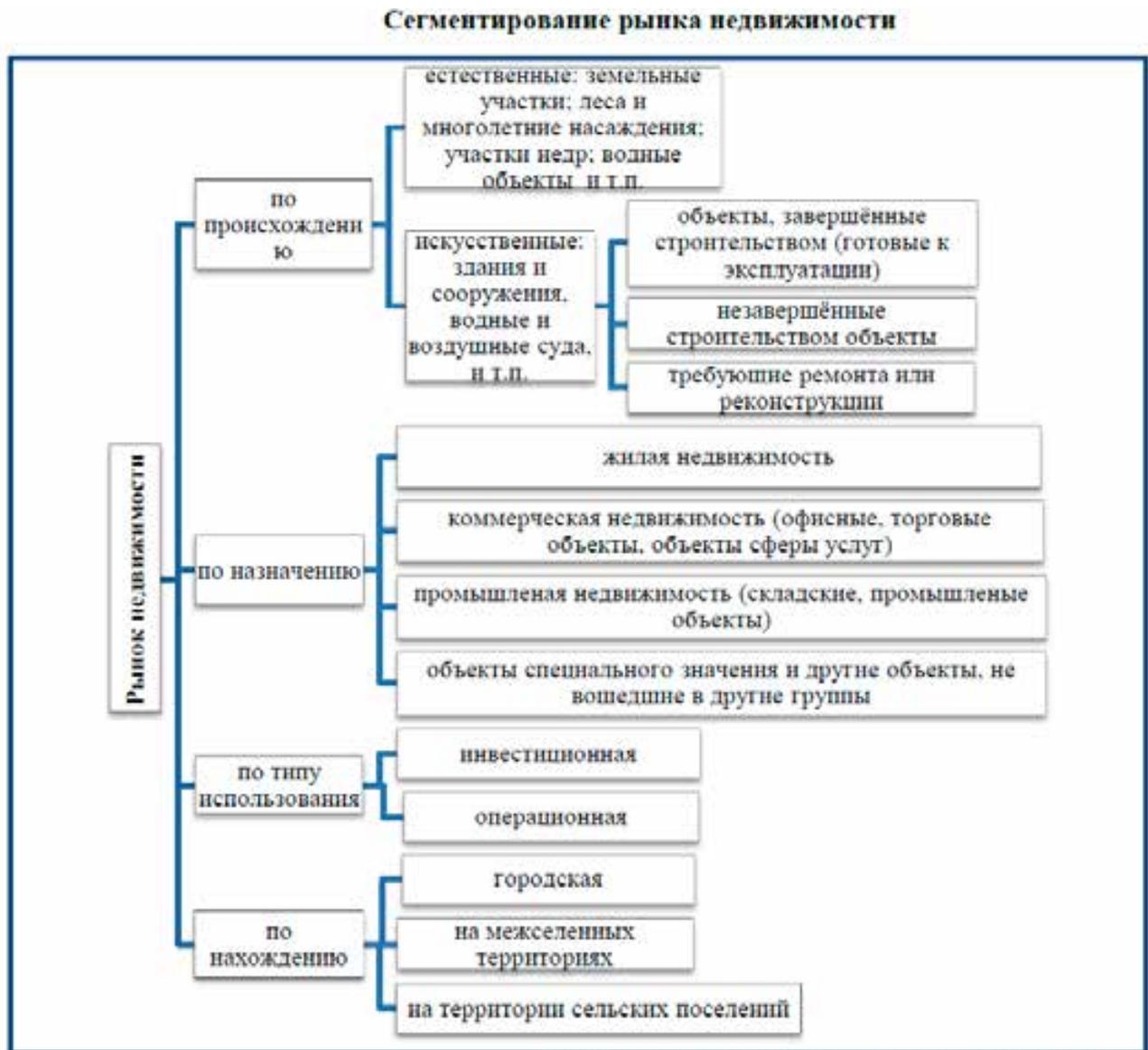
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

54	Республика Татарстан	6 793	12 654	1,44	7 772	11 172	1,44
55	Удмуртская Республика	4 510	5 401	1,20	4 510	5 401	1,20
56	Чувашская Республика - Чувашия	3 354	3 056	0,91	3 318	3 056	0,92
57	Кировская область	1 774	1 847	1,04	1 648	1 846	1,12
58	Нижегородская область	5 860	5 157	0,88	5 387	5 097	0,95
59	Оренбургская область	1 806	2 208	1,22	1 806	2 208	1,22
60	Пензенская область	4 080	4 536	1,11	3 952	4 481	1,13
61	Пермский край	5 440	5 981	1,10	5 412	5 974	1,10
62	Самарская область	4 130	4 918	1,19	3 781	4 811	1,28
63	Саратовская область	1 813	1 002	0,55	1 644	997	0,61
64	Ульяновская область	2 460	2 596	1,06	2 460	2 596	1,06
65	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	1,16	37 237	44 032	1,18
66	Курганская область	1 184	1 215	1,03	1 184	1 215	1,03
67	Свердловская область	17 072	20 157	1,18	16 317	19 767	1,21
68	Тюменская область	13 211	14 946	1,13	12 812	14 910	1,16
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 966	2 064	1,05	1 966	2 045	1,04
70	Ямало-Ненецкий АО	720	556	0,77	720	468	0,65
71	Челябинская область	4 304	5 647	1,31	4 238	5 627	1,33
72	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	1,06	32 970	37 386	1,13
73	Республика Алтай	171	151	0,88	171	151	0,88
74	Республика Тыва	496	2 125	4,28	478	2 125	4,45
75	Республика Хакасия	1 209	969	0,80	1 195	967	0,81
76	Алтайский край	3 961	3 516	0,89	3 606	3 487	0,92
77	Красноярский край	5 934	5 312	0,90	5 713	5 297	0,93
78	Иркутская область	4 382	3 124	0,71	4 198	3 061	0,73
79	Кемеровская область - Кузбасс	1 861	2 174	1,17	1 837	2 143	1,17
80	Новосибирская область	16 197	18 170	1,12	13 897	17 412	1,25
81	Омская область	1 178	1 433	1,22	990	1 400	1,41
82	Томская область	714	1 349	1,89	685	1 343	1,96
83	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	1,29	13 679	18 431	1,35
84	Республика Бурятия	1 398	1 928	1,38	1 315	1 903	1,45
85	Республика Саха (Якутия)	1 978	1 987	1,00	1 610	1 556	0,97
86	Забайкальский край	632	910	1,44	632	910	1,44
87	Приморский край	5 669	8 089	1,43	5 021	7 501	1,49
88	Хабаровский край	2 924	4 284	1,46	2 586	4 223	1,63
89	Еврейская АО	0	0		0	0	
90	Амурская область	1 730	1 460	0,84	1 730	1 460	0,84
91	Камчатский край	0	125		0	125	
92	Магаданская область	2	0	-	2	0	-
93	Чукотский АО	0	0		0	0	
94	Сахалинская область	783	754	0,96	763	754	0,98
95	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ	0	148		0	148	
96	Донецкая Народная Республика	0	143		0	143	
97	Запорожская область	0	0		0	0	
98	Луганская Народная Республика	0	5		0	5	
99	Херсонская область	0	0		0	0	

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

7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

7.3 Анализ рынка объекта оценки

7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

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.



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.

ОСНОВНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ КОРИДОРЫ РОССИИ
 ИСТОЧНИК: DTZ.



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:

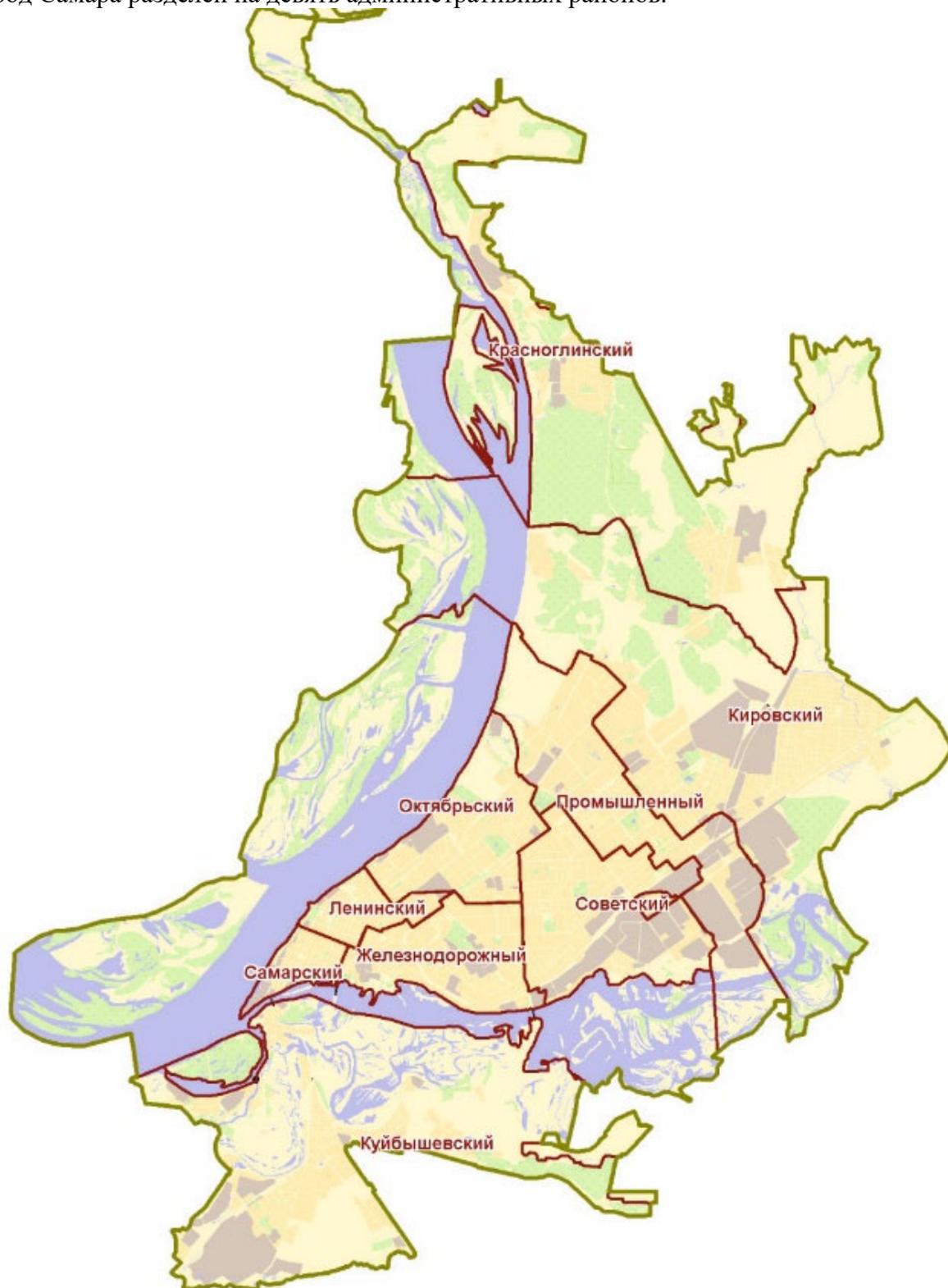
- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

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.



Административное деление г. Самара

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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 км²), 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. Соколы горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

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

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

7.3.2 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.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2021 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					

	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.		
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)
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.

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.

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)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат)1)	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата1)	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	x
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

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)

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 направлением в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ.

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

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

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

- ***Образование.***

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

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

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

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

– 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 молодежи, 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:

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

- ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).
- 2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:
 - ул. 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).

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

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

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

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

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

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

В г. Самара на Московском шоссе, д. 4к4 на участке площадью в 25 000 квадратных метров предусматривается возведение целого комплекса с IT-парком, смарт-центром, галереей ресторанов, апарта-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 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.

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
Новые проекты						
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

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

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

7.3.4 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"> • затраты на уборку, охрану объекта, • затраты на управление и заключение договоров аренды, • затраты на оплату обслуживающего персонала, • затраты на вывоз мусора, • затраты на содержание территории и автостоянку, • налог на имущество, • плата за землю, • страхование, • резервы на замещение. 		
Показатель ¹	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 незагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости)	12,5%	7%	18%

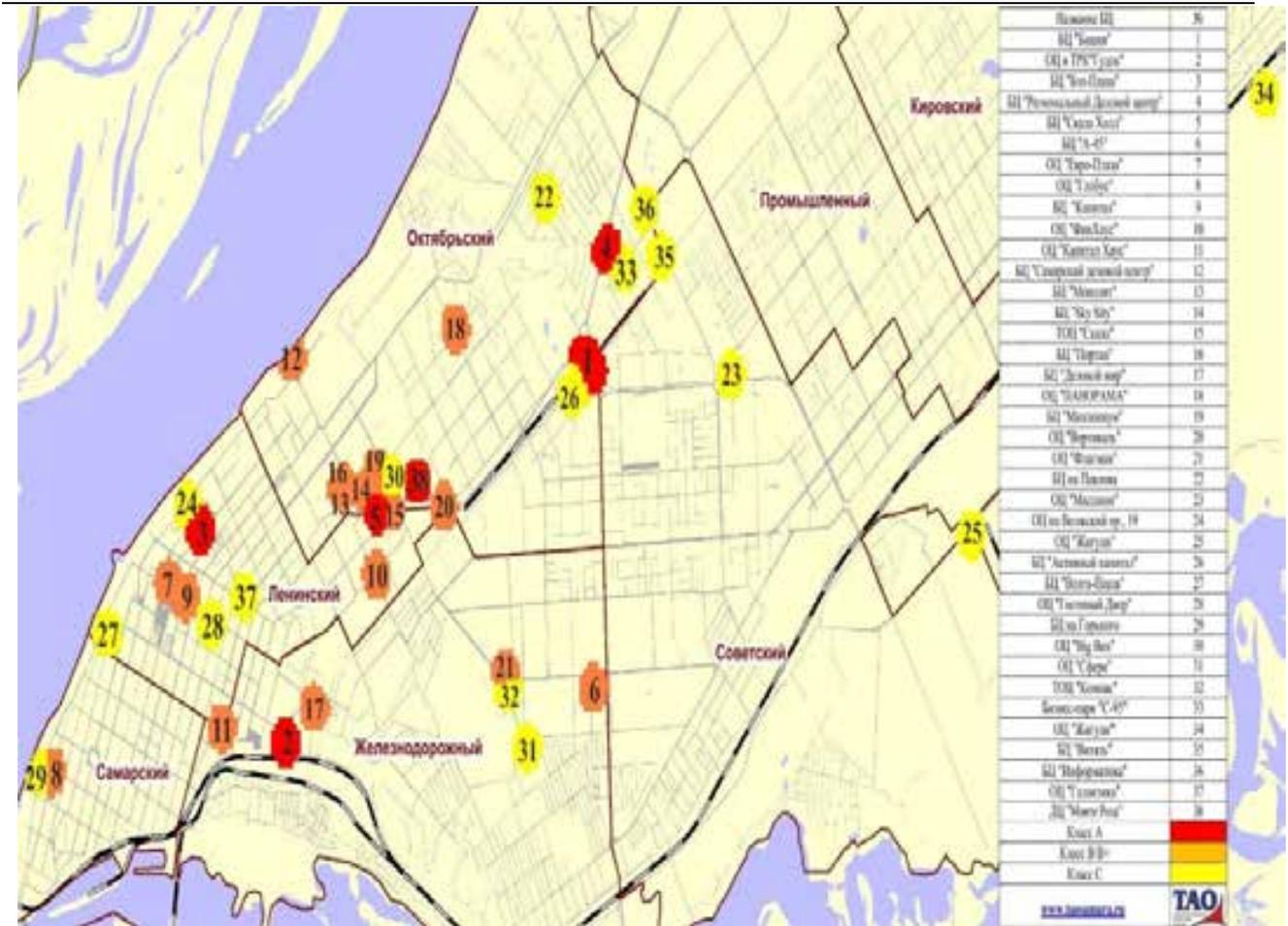
7.3.5 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара²

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, определенно будут востребованы рынком.

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

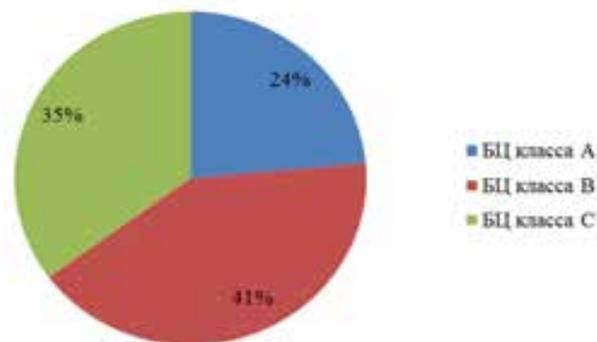
¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

² Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



Распределение бизнес-центров г. Самара

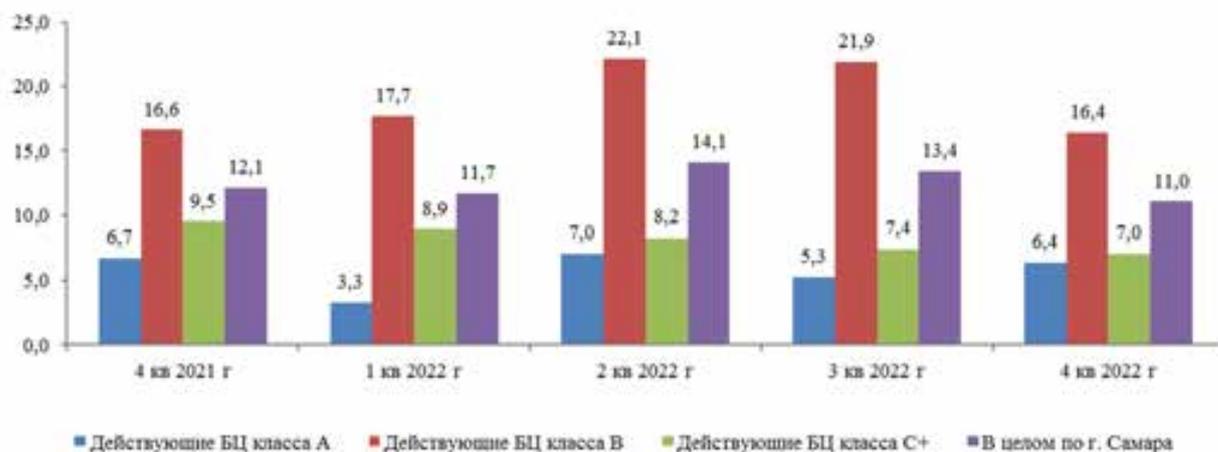
В 4 квартале 2022 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 41% и 35% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в 2021 г. появились предложения в офисной части ДЦ «Монте Роза» (28787 кв.м).



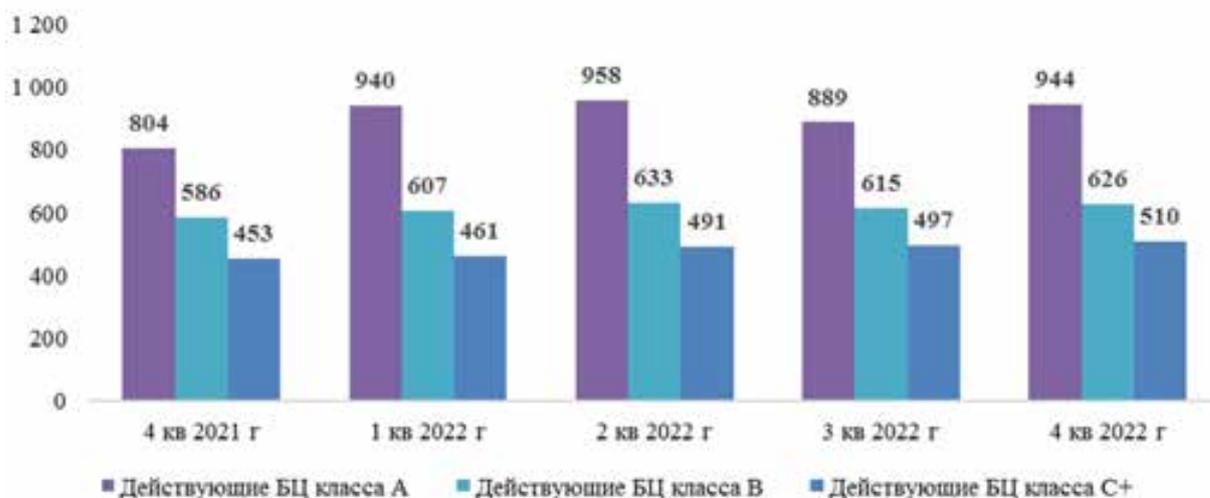
Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 года, % от общей площади

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

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 4 квартала 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.



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



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.



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

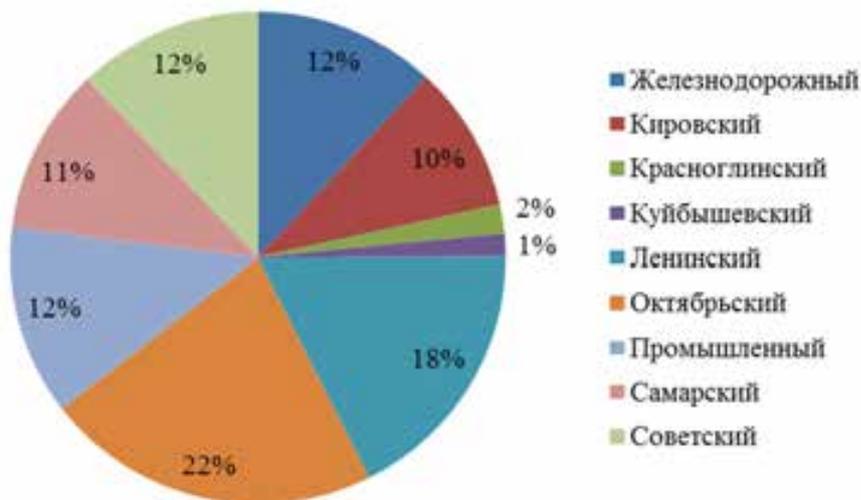
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

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

7.3.6 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара¹

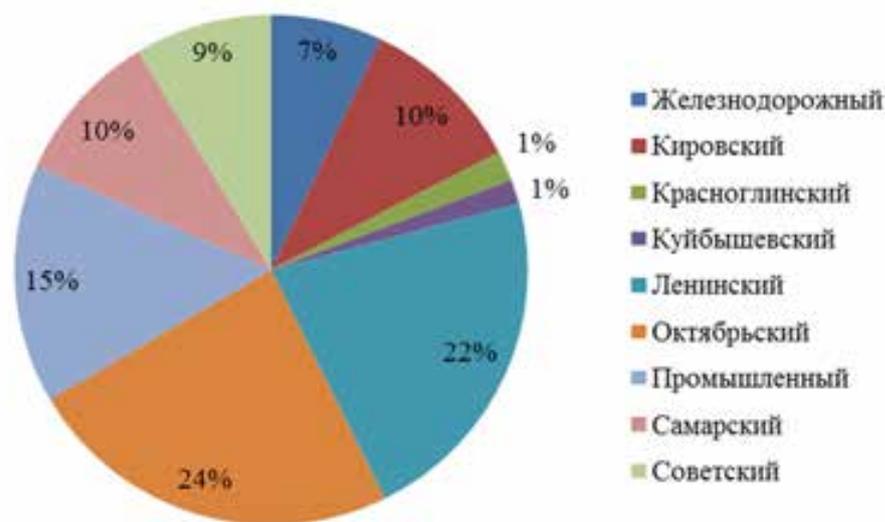
По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

¹ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



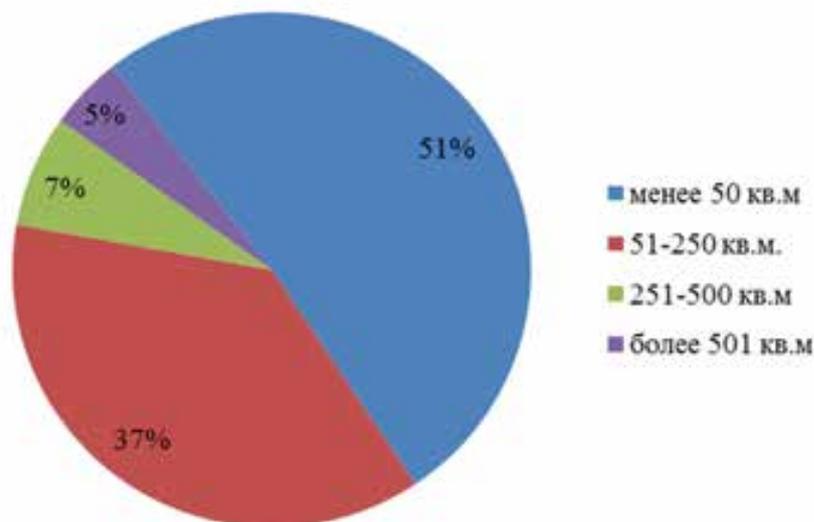
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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



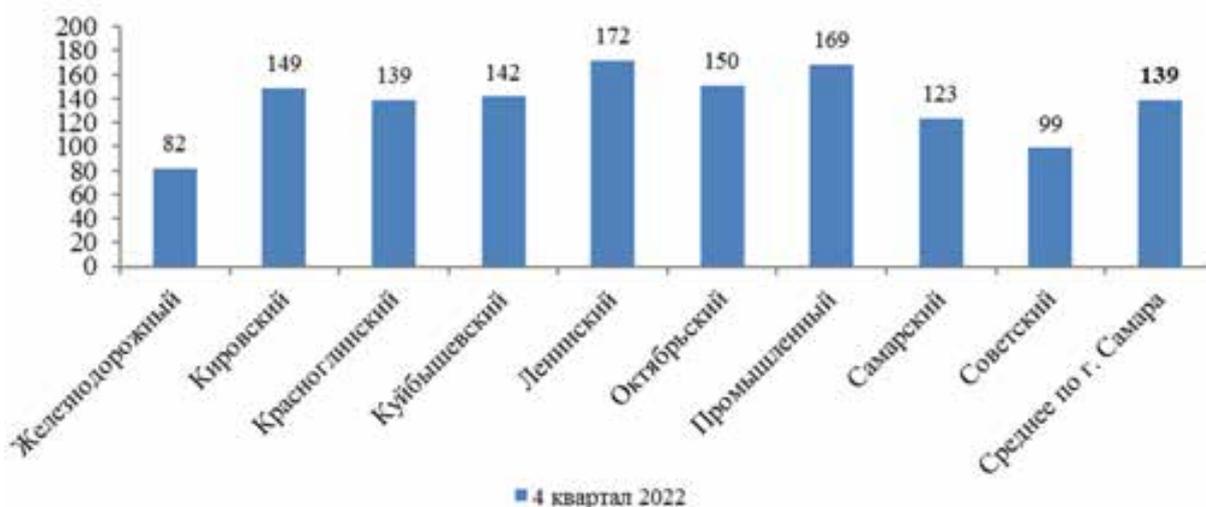
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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%.



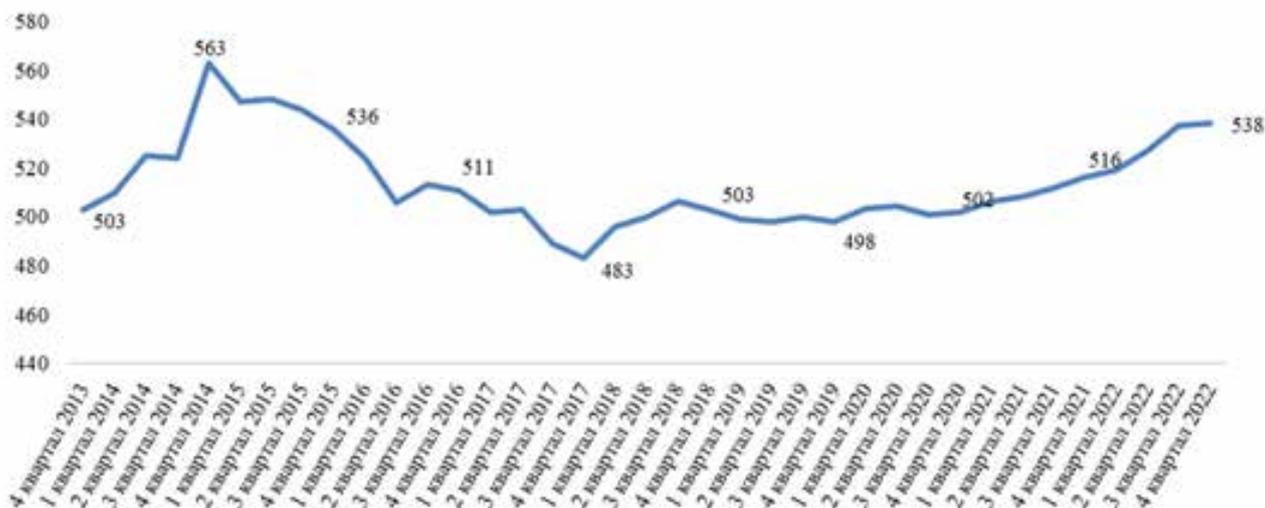
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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



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.



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.

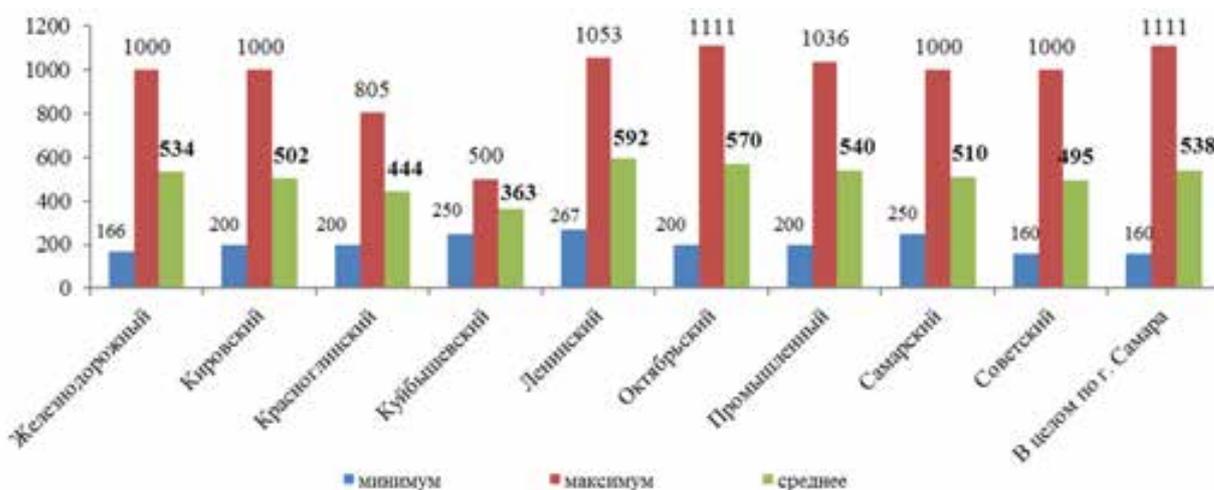


Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

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).

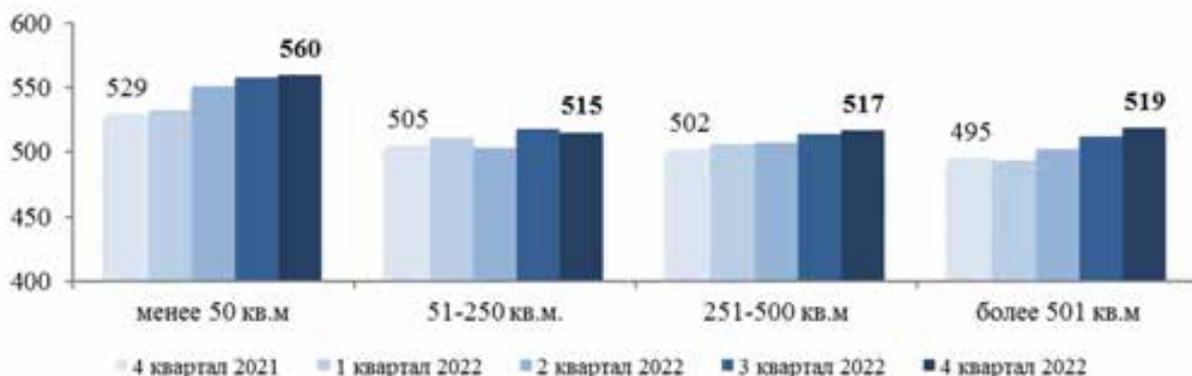
Самые дорогие объекты офисной недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2022 года – 1 111 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (офисное помещение 9 кв.м на Московском ш., 43).

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



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 519 руб./кв.м/мес.



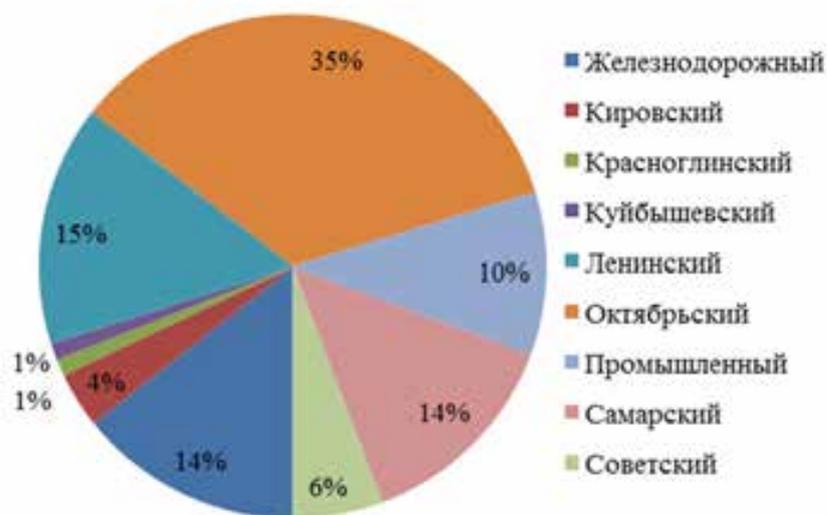
Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,2%-13% и в среднем составляет 9%¹.

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

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

7.3.7 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара²

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.

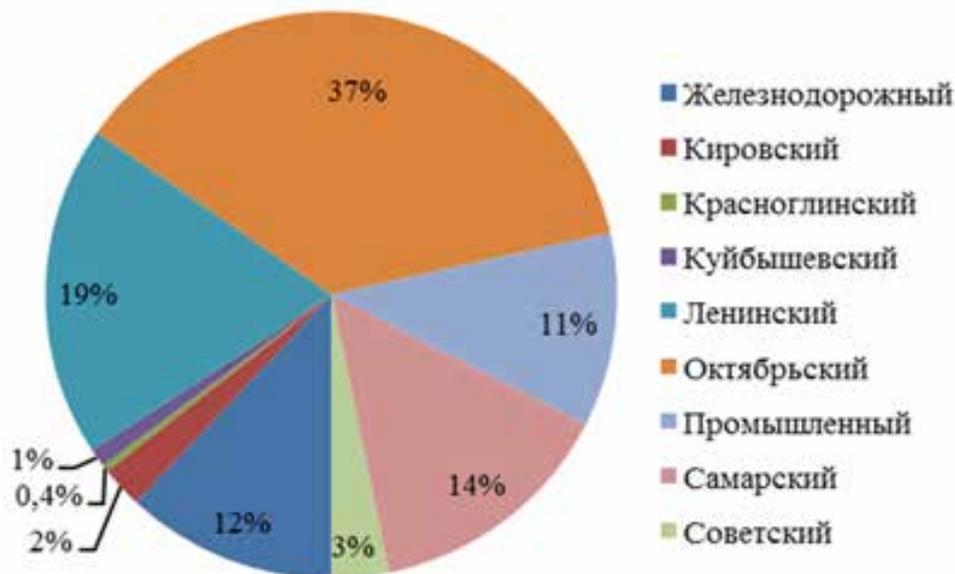


Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

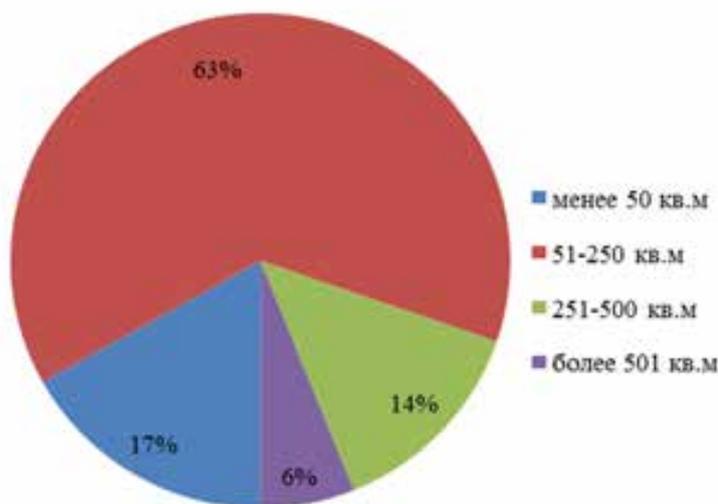
¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

² Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



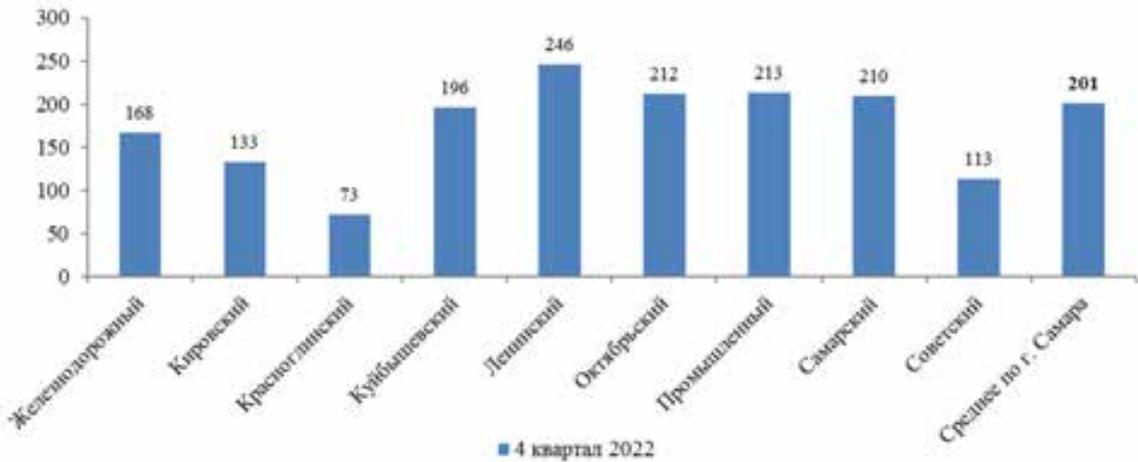
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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%).



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.



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.



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

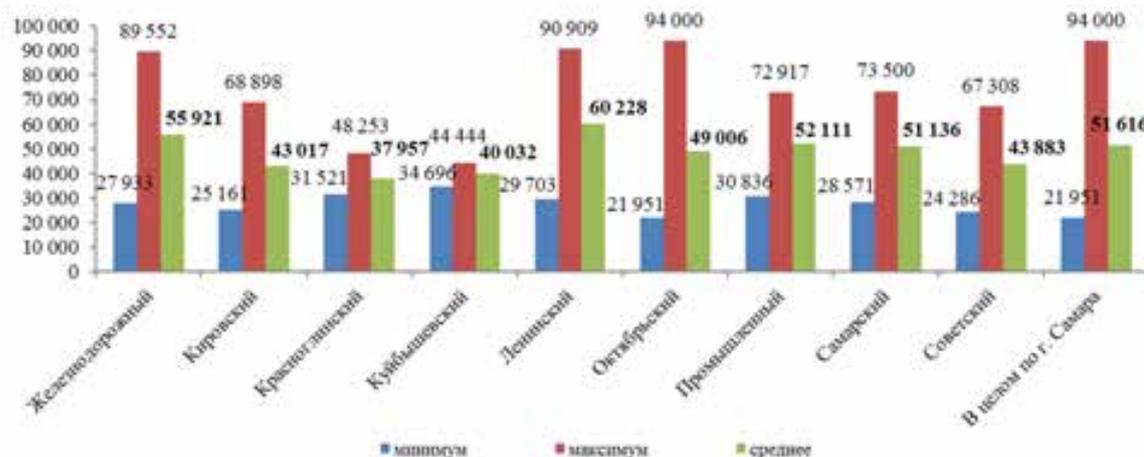
Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составил 51,6 тыс. руб./кв.м., что на 0,6% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2022 года.



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

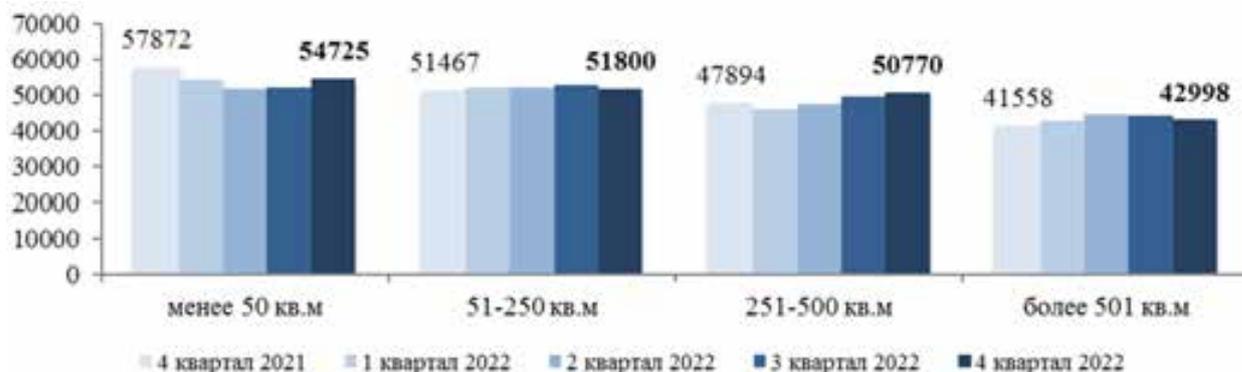
Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 4 квартал 2022 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 60,2 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,9 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе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



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).



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%¹.

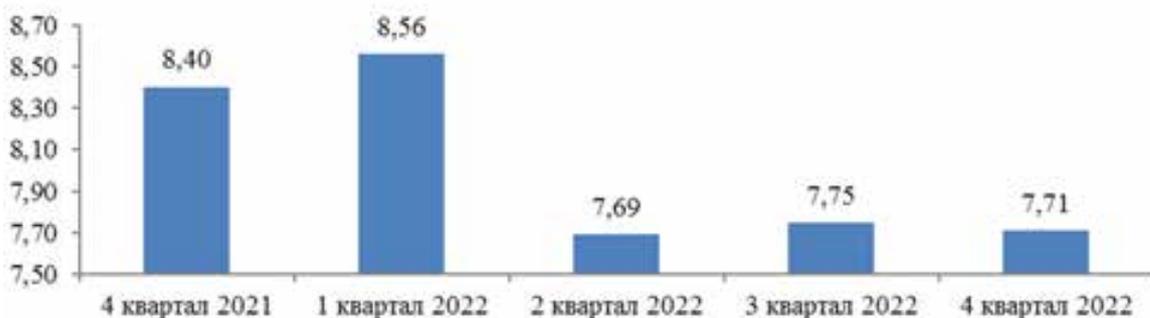
К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость **офисной недвижимости г. Самара**, относятся:

- 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.

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

7.3.8 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%.



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

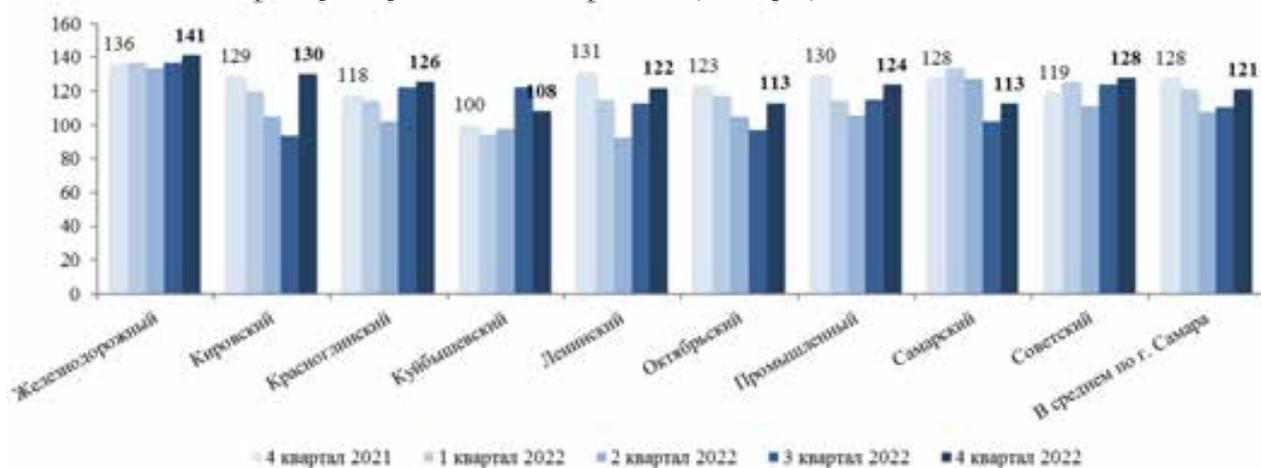
По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года находится в диапазоне от 7,06% до 8,64%.

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

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

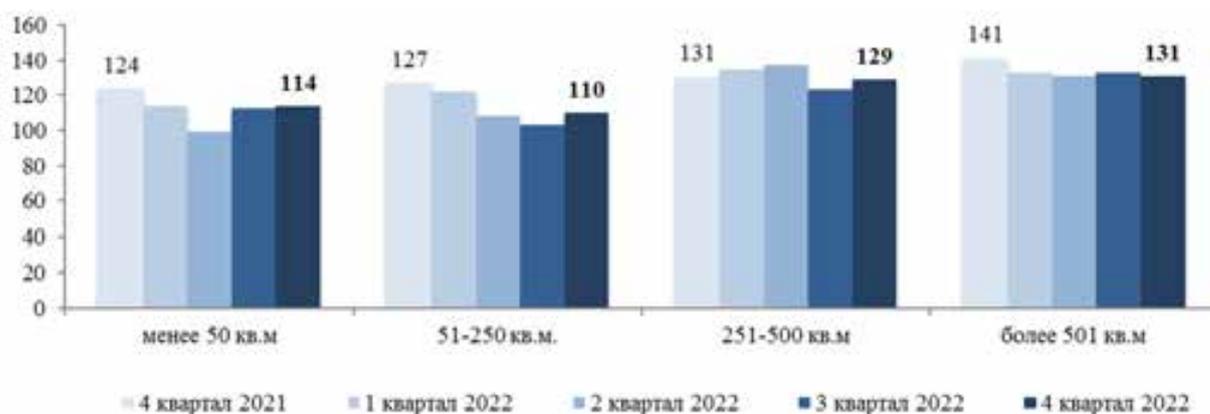
7.3.9 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

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.).



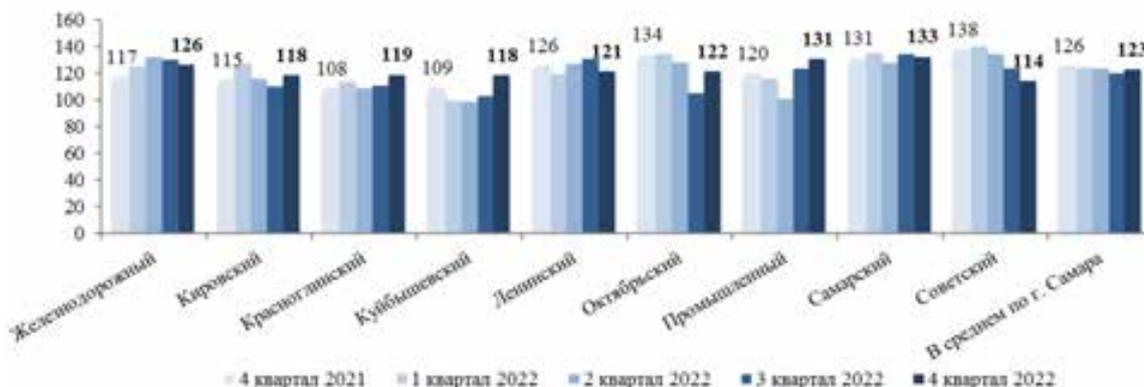
Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

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.



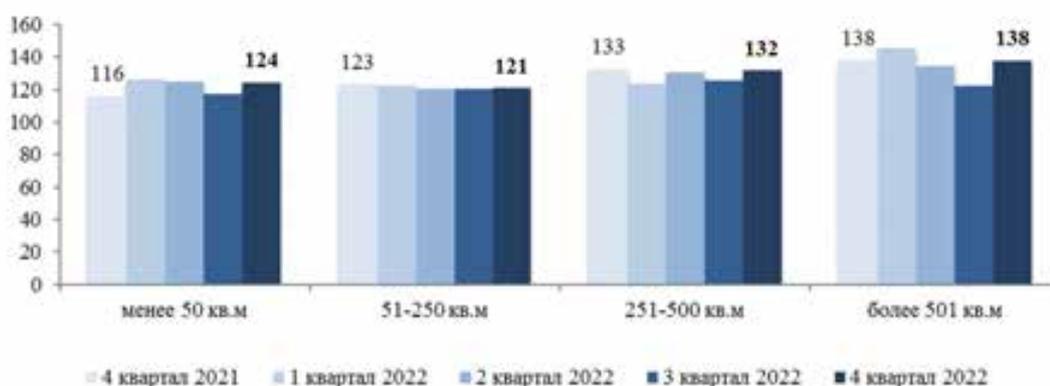
Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

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.).



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.



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

7.3.10 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

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

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

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

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

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

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



Самара¹ (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.

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

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

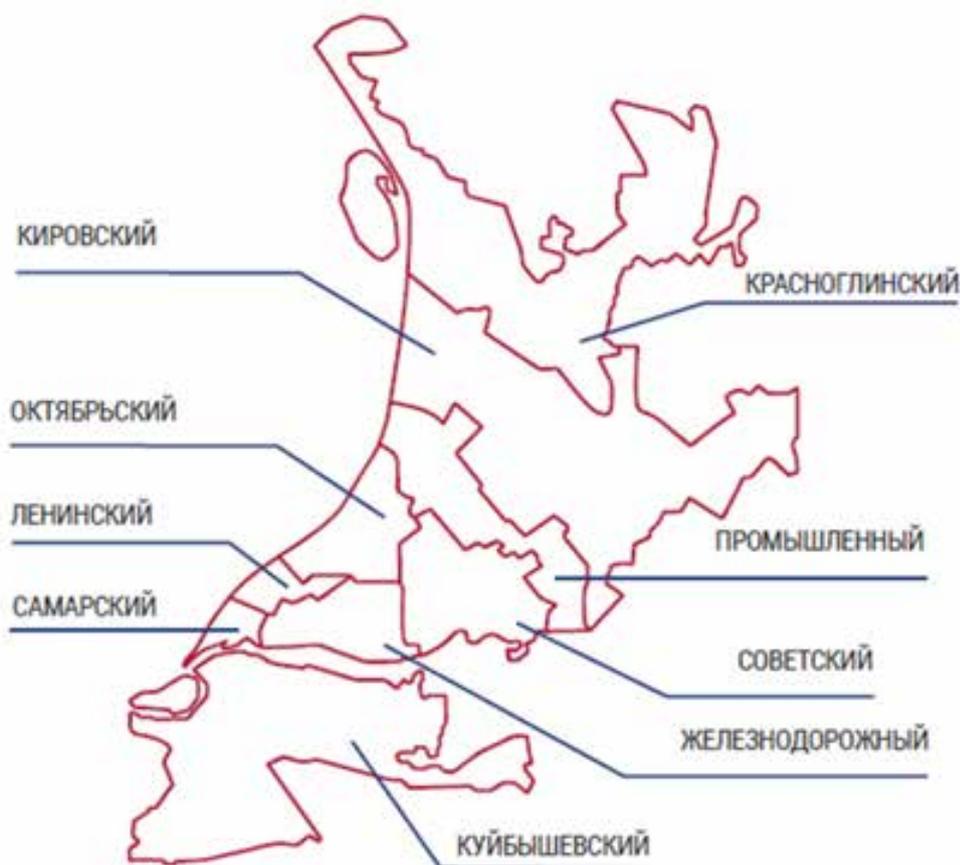


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

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

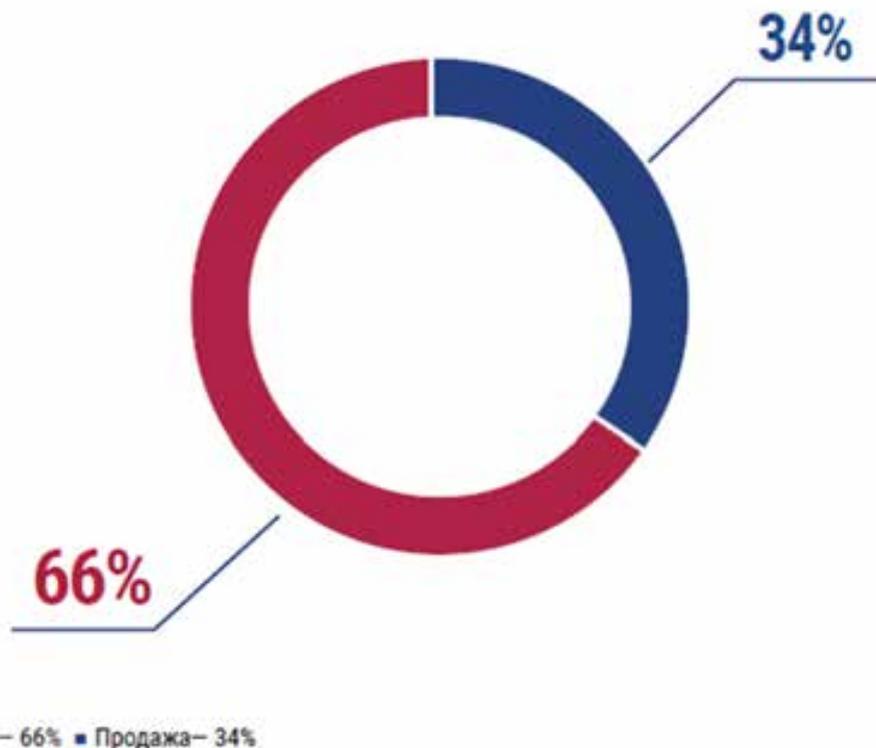


Рисунок 2. Распределение количества заявленных предложений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

Средние стоимости 1 м² 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 ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² 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 ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² 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 ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² 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 м² коммерческой недвижимости в городе Самаре, 1-й квартал 2022 года

Наибольшая средняя стоимость 1 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² 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 ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² 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 ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² 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 ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² 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 м² коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года

Минимальная стоимость 1 м² 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 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1 200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3 700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 709** рублей. Минимальная ставка за 1 м² 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 м² в г. Самаре в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **2 280** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **383 142** рубля. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **1 127** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Железнодорожном, Советском, Кировском, Красноглинском районах по **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 827** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 593** рубля. Минимальная ставка за 1 м² 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 м² в г. Самаре в сегменте складской недвижимости была зафиксирована в Куйбышевском районе и составила **4 244** рубля, максимальная стоимость зафиксирована в Железнодорожном районе – **92 593** рубля. Минимальная и максимальная ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Кировском районе – **300** рублей в год и **15 334** рубля в год.

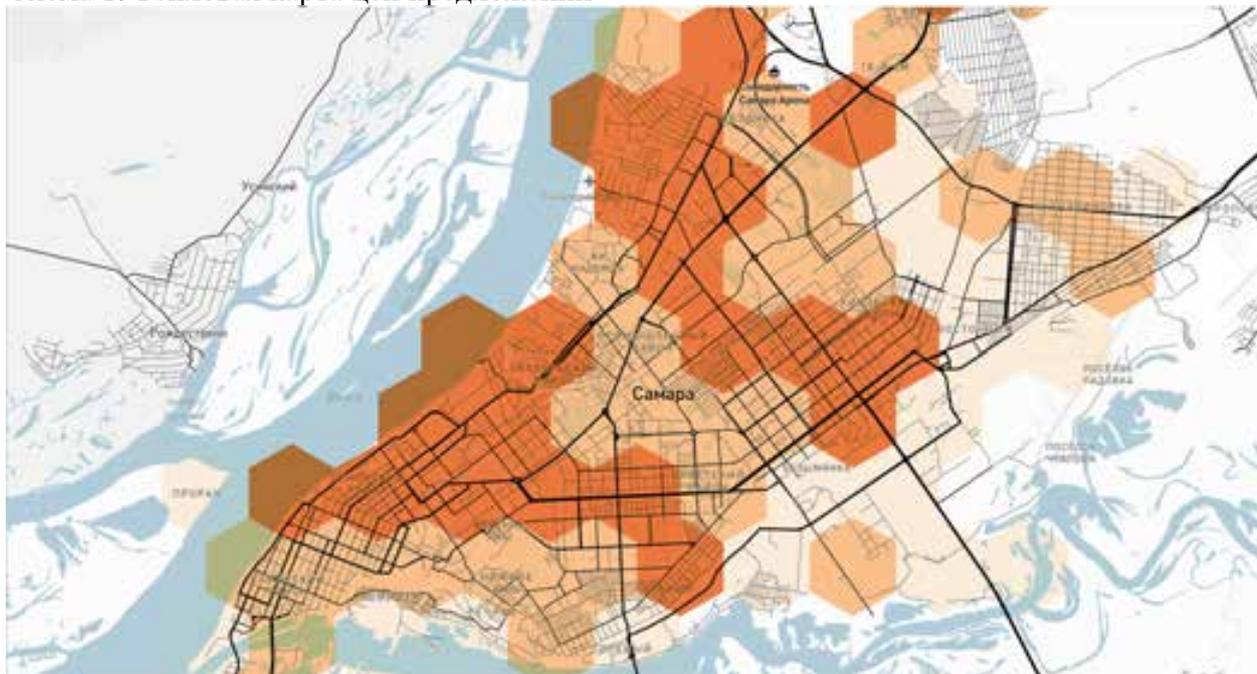
Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

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

ПРОДАЖА

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

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



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

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

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

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

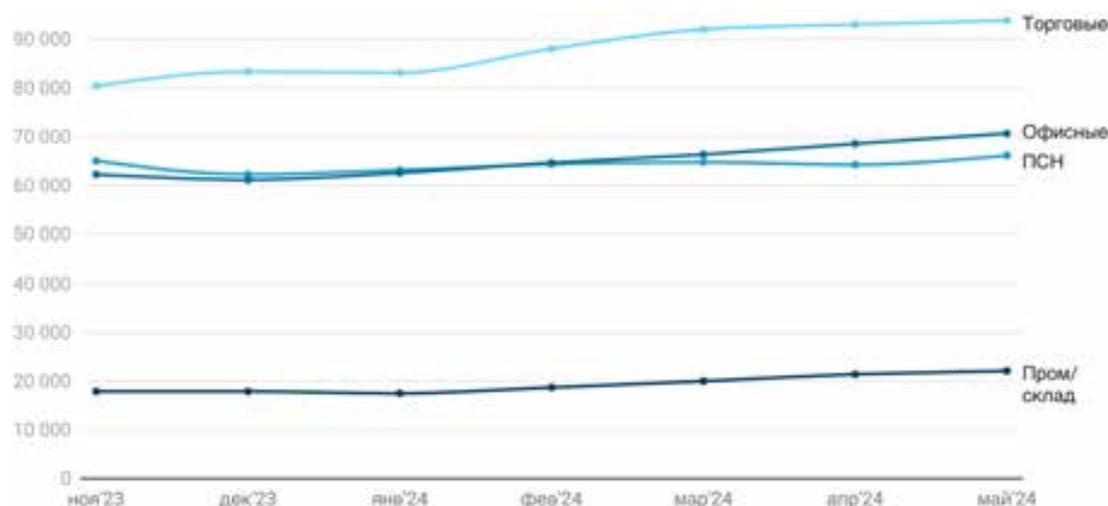
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

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

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

на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 17 500 до 22 100 руб./кв.м, со средней величиной 19 357 руб./кв.м.

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



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

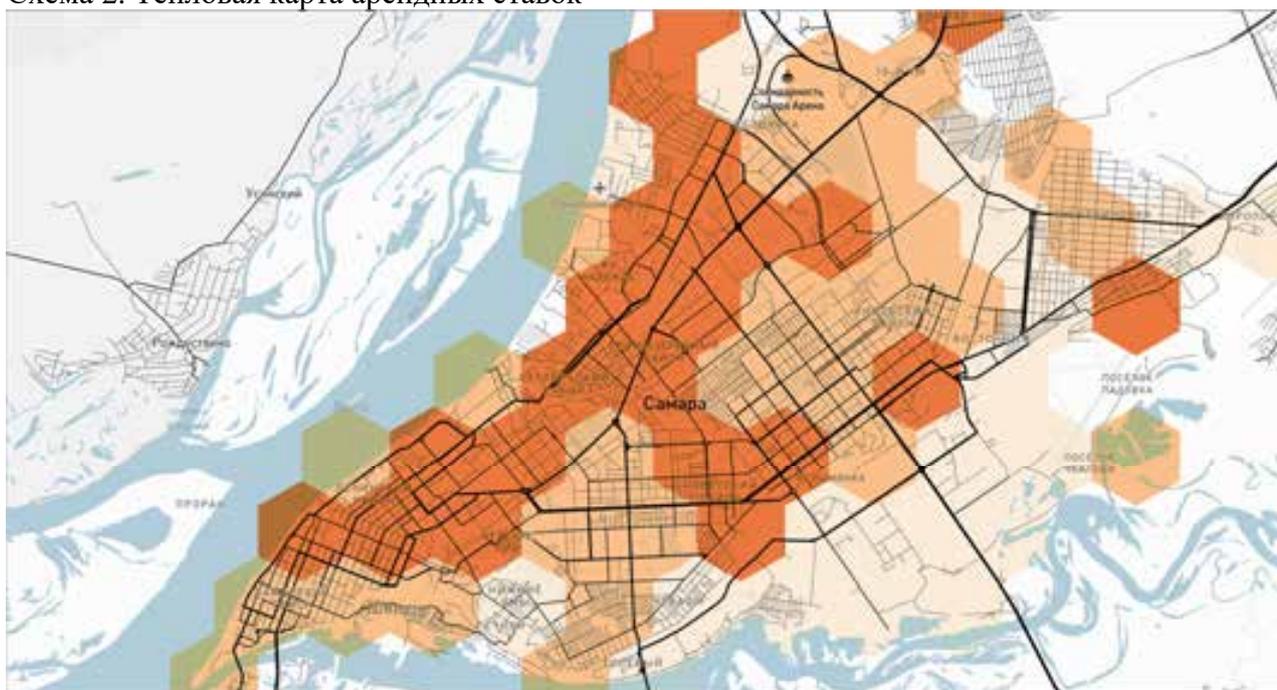
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	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

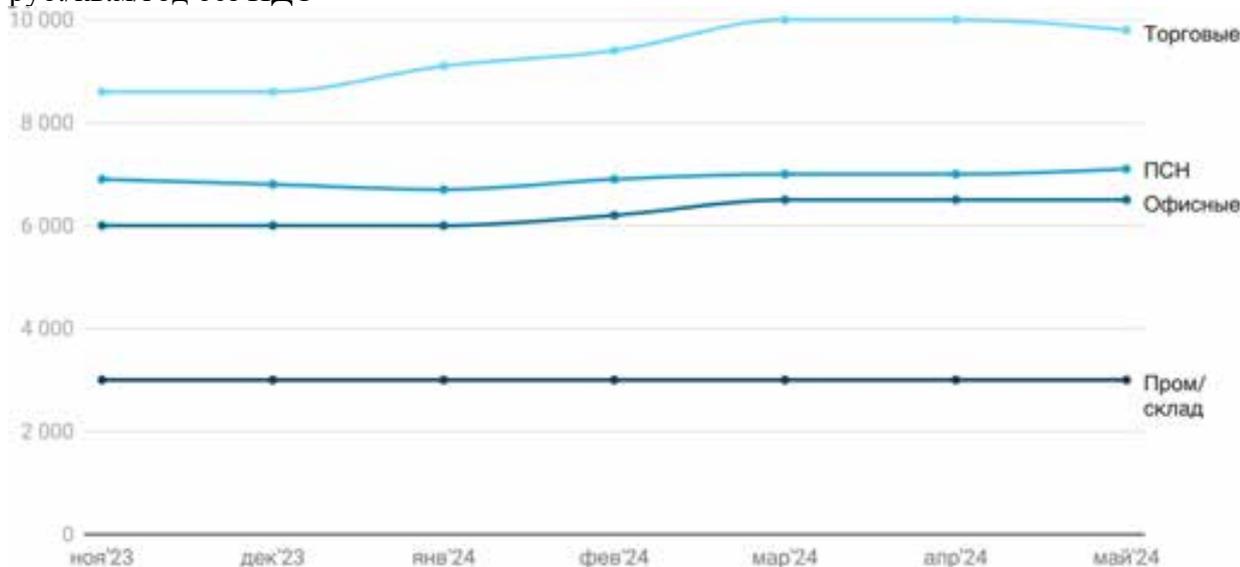
В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Красноглинском районе, медианное значение составило 11 445 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения 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 полугодия 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 полугодия 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 полугодия 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, %

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

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

7.3.13 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

7.3.14 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Для офисов (офисы класс С и ниже) 7,5-14,2%.

Корректировка на уторгование

Таблица 270. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,5%	14,2%
2	Санкт-Петербург	6,9%	3,6%	10,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,9%	4,5%	11,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,9%	5,5%	12,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., табл.270.

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 совершения 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 53, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

Таблица 53. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2.8%	-1.1%	6.6%
2	Санкт-Петербург	0.3%	-0.1%	0.6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2.5%	-1.0%	5.9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	2.6%	-1.1%	6.3%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1.5%	-0.6%	3.7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.53.

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. 34

Таблица 34. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Офисные объекты класса С и ниже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11.1%	7.6%	14.7%
2	Санкт-Петербург	12.0%	8.2%	15.9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11.9%	8.1%	15.7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11.7%	7.9%	15.4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11.1%	7.6%	14.7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 34».

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.

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

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

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

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

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а	140,00	6 090 000,00	43 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/299607850/
2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а	114,00	5 301 000,00	46 500,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/299607853/
3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	206,10	12 366 000,00	60 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/300114375/
4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	206,60	6 300 000,00	30 493,71	https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/
5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Карла Маркса, 192	20,00	1 500 000,00	75 000,00	https://samara.cian.ru/sale/commercial/305577773/
6	Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95	3 089,00	65 079 366,00	21 068,10	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3089m2_4226287385
7	Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 5	284,00	14 200 000,00	50 000,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_284_m_4109403280
8	Самарская обл., Самара, Управленческий тупик, 3	420,00	17 000 000,00	40 476,19	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_420_m_4280214071
9	Самарская обл., Самара, ул. Блюхера, 30	3 046,00	90 000 000,00	29 546,95	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3046_m_3986069413
10	Самарская обл., Самара, ул. Мичурина, 21Б	271,30	20 000 000,00	73 719,13	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_delo_voy_aktivnosti_goroda_3583635013

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

11	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	362,30	18 000 000,00	49 682,58	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_363_kv.m_4609586712
12	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	150,30	4 200 000,00	27 944,11	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_150.3_m_3483465115
13	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	265,00	9 500 000,00	35 849,06	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_265m2_2517519946
14	Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 50	507,30	27 901 500,00	55 000,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161
15	Самарская обл., Самара, Физкультурная ул., 90А	551,60	10 888 888,00	19 740,55	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_551.6_m_s_arendatorom_3551124188
16	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	521,00	25 000 000,00	47 984,64	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_ofis_s_arendatorami_2709783391
17	Самарская обл., Самара, ул. Карбышева, 61В	160,50	18 000 000,00	112 149,53	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160.5_m_3317030681
18	Самарская обл., Самара, ул. Карбышева, 63Б	233,00	24 465 000,00	105 000,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_233_m_4196599916
19	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	206,10	10 923 300,00	53 000,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_206.1_m_2971764829
20	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 192	114,00	9 120 000,00	80 000,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_biznes_tsentre_s_parkovkoy_3103386743
21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит2	248,00	11 000 000,00	44 354,84	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_248m2_otdelnyy_blok_8_kab_2485571318
22	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70с2	36,00	2 600 000,00	72 222,22	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_arendatorom_na_revolyutsionnoy_36m_2591326581

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

23	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70с3	66,10	5 300 000,00	80 181,54	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_kabinetnoy_planirovki_s_otdelnym_vhodom_3135273414
24	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70с3	75,00	5 200 000,00	69 333,33	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_s_otdelnym_vhodom_okolo_mts_myagkoff_3477572153
25	г. Самара, ул. Аэродромная 45А	150,60	5 873 400,00	39 000,00	https://www.kommercheskaya.ru/samara/12059

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

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов наиболее схожие по параметрам объекты, представлены в таблицах ниже.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 19 740,55 руб. за один квадратный метр до 112 149,53 руб. за один квадратный метр.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой

вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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 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, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего дома, в целом может привести к существенным погрешностям.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой

стоимости. Учитывая вышеизложенное, 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 и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, 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: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

По результатам проведенного осмотра Нежилые помещения с кадастровыми номерами 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 представляют собой коридоры и санузлы, другие места общего пользования некоммерческого характера. Собственник не имеет возможности использовать нежилые помещения с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним.

Ввиду наличия существенных ограничений по использованию объекта оценки, в том числе невозможностью их использования в коммерческих целях, Оценщик счел необходимым ввести специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

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

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

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

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

- фактическое использование 100% площади объектов оценки – коридор, санузел и другие места общего пользования некоммерческого характера;
- собственник не имеет возможности использовать объект с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним;
- по фактическому использованию объект используется арендаторами и собственниками постоянно;
- фактическое использование препятствует совершению сделок с объектом, так как он является неотъемлемой частью единого, а также не представляют интереса для потенциальных покупателей на рынке, так как фактически не может использоваться с коммерческими целями.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 10 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Средняя, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение объектом	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 10 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	участниками рынка, как значительное ограничение при совершении сделок				участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого	400,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки	100,00%				

Источник информации: расчет Оценщика

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-31-0824
Глава 10	Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

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

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

Расчет стоимости Нежилых помещений с кадастровыми номерами 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 по сравнительному и доходному подходам не производится из-за невозможности коммерческого использования и отсутствия на рынке недвижимости объектов аналогов помещений данного типа.

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

11.1 Объекты-аналоги

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.kommercheskaya.ru	https://samara.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
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.	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А
8	Площадь, кв.м.	150,60	485,70	150,30	521,00	206,10
9	Стоимость, руб.	5 873 400,00	23 650 000,00	4 200 000,00	25 000 000,00	10 923 300,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
11	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
12	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	свободное
13	Этаж расположения	2	3	3	2	6

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

14	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
15	Ссылка на источник	https://www.kommercheskaya.ru/samara/12059	https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_150.3_m_3483465115	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_ofis_s_arendatorami_2709783391	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_206.1_m_2971764829

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

11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 7,5-14,2% в меньшую сторону.

Таблица 270. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,5%	14,2%
2	Санкт-Петербург	6,9%	3,6%	10,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%
4	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	7,9%	4,5%	11,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	6,9%	5,5%	12,2%

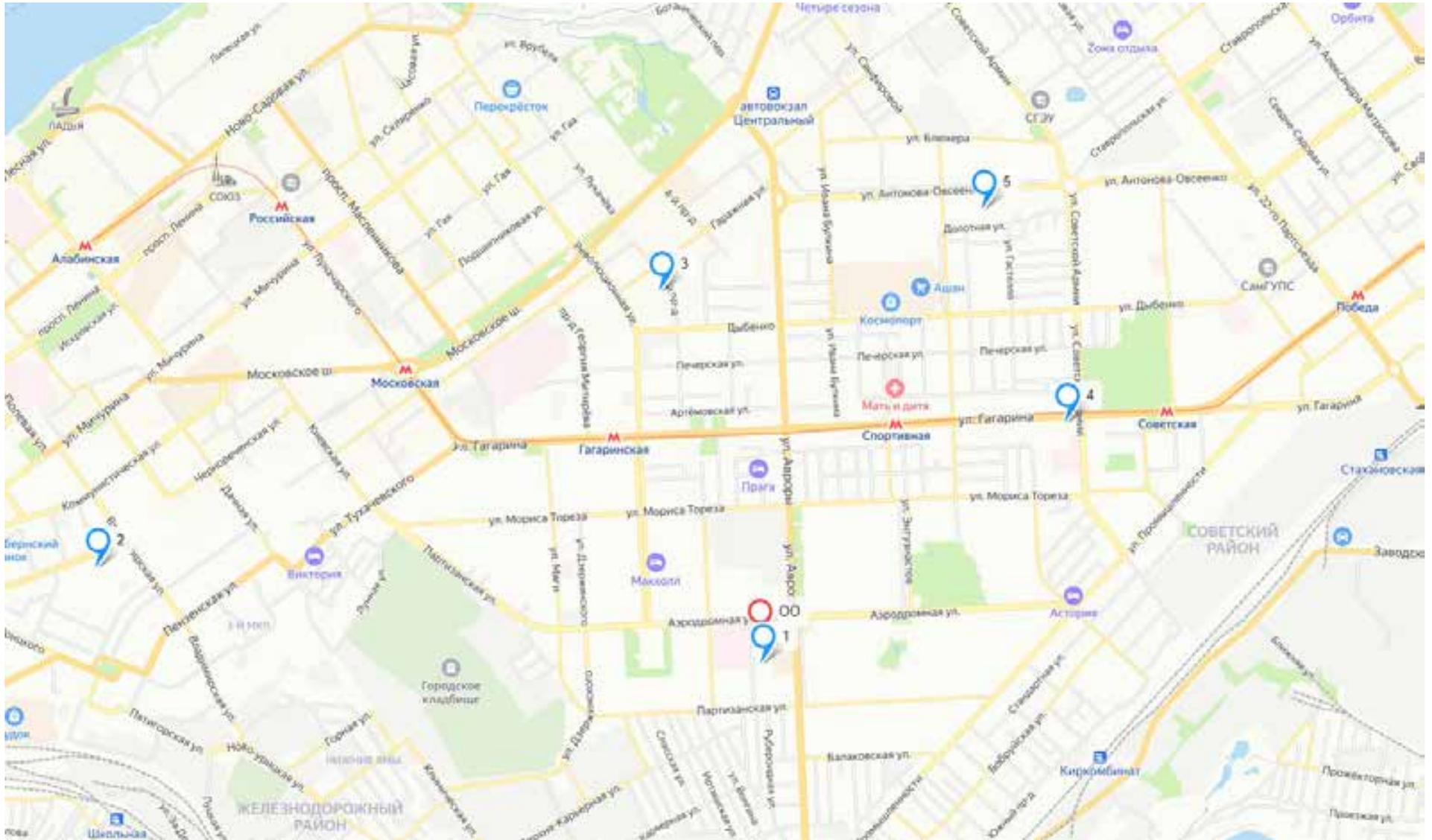
Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А.

Учитывая вышеизложенное Оценщик принимает размер корректировки на торг. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270. Поправка составит **-10,80%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

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

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



Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимых по основным факторам районах города Самара и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

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



Рис. 78.

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

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

Корректировка на состояние отделки объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 244 корректировка составляет:

Таблица 244. Отношение удельной цены 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	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 244

Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа расположения объекта оценки.

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 на наличие отдельного входа

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от наличия отдельного входа у объекта оценки и объектов аналогов.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 173 корректировка составляет:

Таблица 173. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.04
	отдельного входа нет	0.96	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 173

11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 873 400	23 650 000	4 200 000	25 000 000	10 923 300
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	150,60	485,70	150,30	521,00	206,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
	Руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 324,27				
	Коэффициент вариации		23,06%				
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		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Корректировка ед. цены		-4 212,00	-5 258,80	-3 017,96	-5 182,34	-5 724,00

	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
	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		34 788,0	43 433,8	24 926,2	42 802,3	47 276,0
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А

	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		34 788,00	43 433,80	24 926,20	42 802,30	47 276,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	24 926,20	42 802,30	47 276,00
13	Площадь, кв.м	1 190,30	150,6	485,7	150,3	521,0	206,1
	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	0,7404	0,9142	0,8113	0,9144	0,8055	0,8854
	Корректировка		-19,01%	-8,74%	-19,03%	-8,08%	-16,38%
	Корректировка ед. цены		-6 613,20	-3 796,11	-4 743,46	-3 458,43	-7 743,81
	Скорректированная ед. цена		28 174,80	39 637,69	20 182,74	39 343,87	39 532,19
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
	Корректировка		0,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-6 342,03	-3 229,24	-6 295,02	-6 325,15
	Скорректированная ед. цена		28 174,80	33 295,66	16 953,50	33 048,85	33 207,04
15	Этаж расположения	4	2	3	3	2	6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 174,80	33 295,66	16 953,50	33 048,85	33 207,04

	Среднее значение, руб./кв.м		28 935,97				
16	Коэффициент вариации		24,33%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	2	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 825,2	-15 397,0	-10 990,6	-14 935,8	-19 793,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		-27,76%	-31,62%	-39,33%	-31,13%	-37,35%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
20	Удельный вес	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		7 663,55	6 059,81	3 085,54	6 014,89	6 043,68
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	28 867,47					

11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 873 400	23 650 000	4 200 000	25 000 000	10 923 300
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	150,60	485,70	150,30	521,00	206,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
	Руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 324,27				
	Коэффициент вариации		23,06%				
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		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Корректировка ед. цены		-4 212,00	-5 258,80	-3 017,96	-5 182,34	-5 724,00

	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
	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		34 788,0	43 433,8	24 926,2	42 802,3	47 276,0
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсенко, 53А

	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		34 788,00	43 433,80	24 926,20	42 802,30	47 276,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	24 926,20	42 802,30	47 276,00
13	Площадь, кв.м	150,60	150,6	485,7	150,3	521,0	206,1
	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	0,9142	0,9142	0,8113	0,9144	0,8055	0,8854
	Корректировка		0,00%	12,68%	-0,02%	13,49%	3,25%
	Корректировка ед. цены		0,00	5 507,41	-4,99	5 774,03	1 536,47
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	48 941,21	24 921,21	48 576,33	48 812,47
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
	Корректировка		0,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-7 830,59	-3 987,39	-7 772,21	-7 810,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	41 110,62	20 933,82	40 804,12	41 002,47
15	Этаж расположения	6	2	3	3	2	6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	41 110,62	20 933,82	40 804,12	41 002,47

	Среднее значение, руб./кв.м		35 727,81				
16	Коэффициент вариации		24,33%				
17	Число внесенных корректировок	13,00	1	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 212,0	-7 582,0	-7 010,3	-7 180,5	-11 997,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,80%	-15,57%	-25,09%	-14,96%	-22,64%
		1,00	0,077	0,231	0,231	0,231	0,231
		30,30	12,987	4,329	4,329	4,329	4,329
20	Удельный вес	1,00	0,429	0,143	0,143	0,143	0,143
21	Удельная стоимость		14 924,05	5 878,82	2 993,54	5 834,99	5 863,35
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	35 494,75					

11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 873 400	23 650 000	4 200 000	25 000 000	10 923 300
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	150,60	485,70	150,30	521,00	206,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
	Руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 324,27				
	Коэффициент вариации		23,06%				
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		39 000,00	48 692,61	27 944,11	47 984,64	53 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Корректировка ед. цены		-4 212,00	-5 258,80	-3 017,96	-5 182,34	-5 724,00

	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	24 926,15	42 802,30	47 276,00
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
	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		34 788,0	43 433,8	24 926,2	42 802,3	47 276,0
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1	Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А

	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		34 788,00	43 433,80	24 926,20	42 802,30	47 276,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	24 926,20	42 802,30	47 276,00
13	Площадь, кв.м	53,30	150,6	485,7	150,3	521,0	206,1
	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	1,0164	0,9142	0,8113	0,9144	0,8055	0,8854
	Корректировка		11,18%	25,28%	11,15%	26,18%	14,80%
	Корректировка ед. цены		3 889,30	10 980,06	2 779,27	11 205,64	6 996,85
	Скорректированная ед. цена		38 677,30	54 413,86	27 705,47	54 007,94	54 272,85
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
	Корректировка		0,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-8 706,22	-4 432,88	-8 641,27	-8 683,66
	Скорректированная ед. цена		38 677,30	45 707,64	23 272,59	45 366,67	45 589,19
15	Этаж расположения	6	2	3	3	2	6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 677,30	45 707,64	23 272,59	45 366,67	45 589,19

	Среднее значение, руб./кв.м		39 722,68				
16	Коэффициент вариации		24,34%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	2	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-322,7	-2 985,0	-4 671,5	-2 618,0	-7 410,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-0,83%	-6,13%	-16,72%	-5,46%	-13,98%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
20	Удельный вес	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		10 520,23	8 318,79	4 235,61	8 256,73	8 297,23
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	39 628,59					

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 – среднееквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается⁹.

⁹ 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 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	28 867,47	1,00	1 190,30	34 360 949,54
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	-	1,00	248,20	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	35 494,75	1,00	150,60	5 345 509,35
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	39 628,59	1,00	53,30	2 112 203,85
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	-	0,17055	42,33	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	-	0,21114	22,17	1,00
	Итого:			1995,60				41 818 665,74

* Помещения кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю.

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Расчет для нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 не ведется, т.к. данные помещения являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю

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

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

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;

Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;

Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

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

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

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

12.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://samara.cian.ru	https://www.avito.ru
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.	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
8	Площадь, кв.м.	75,00	95,00	66,00	435,00	128,10
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
10	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка
11	Этаж расположения	2	3	3	1	4
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
13	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_75_m_3396964328	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_otse_kompas_3583104125	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_kabinetnaya_planirovka_3679122208	https://samara.cian.ru/rent/commercial/304943539/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_128.1_m_s_parkovkoy_u_vhoda_3359556295
----	--------------------	---	---	---	---	---

***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).**

12.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 274 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 5,9-12,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,00%**.

Таблица 274. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7.0%	3.9%	10.0%
2	Санкт-Петербург	4.0%	0.9%	7.0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9.0%	5.9%	12.0%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7.0%	3.9%	10.0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9.0%	5.9%	12.0%

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

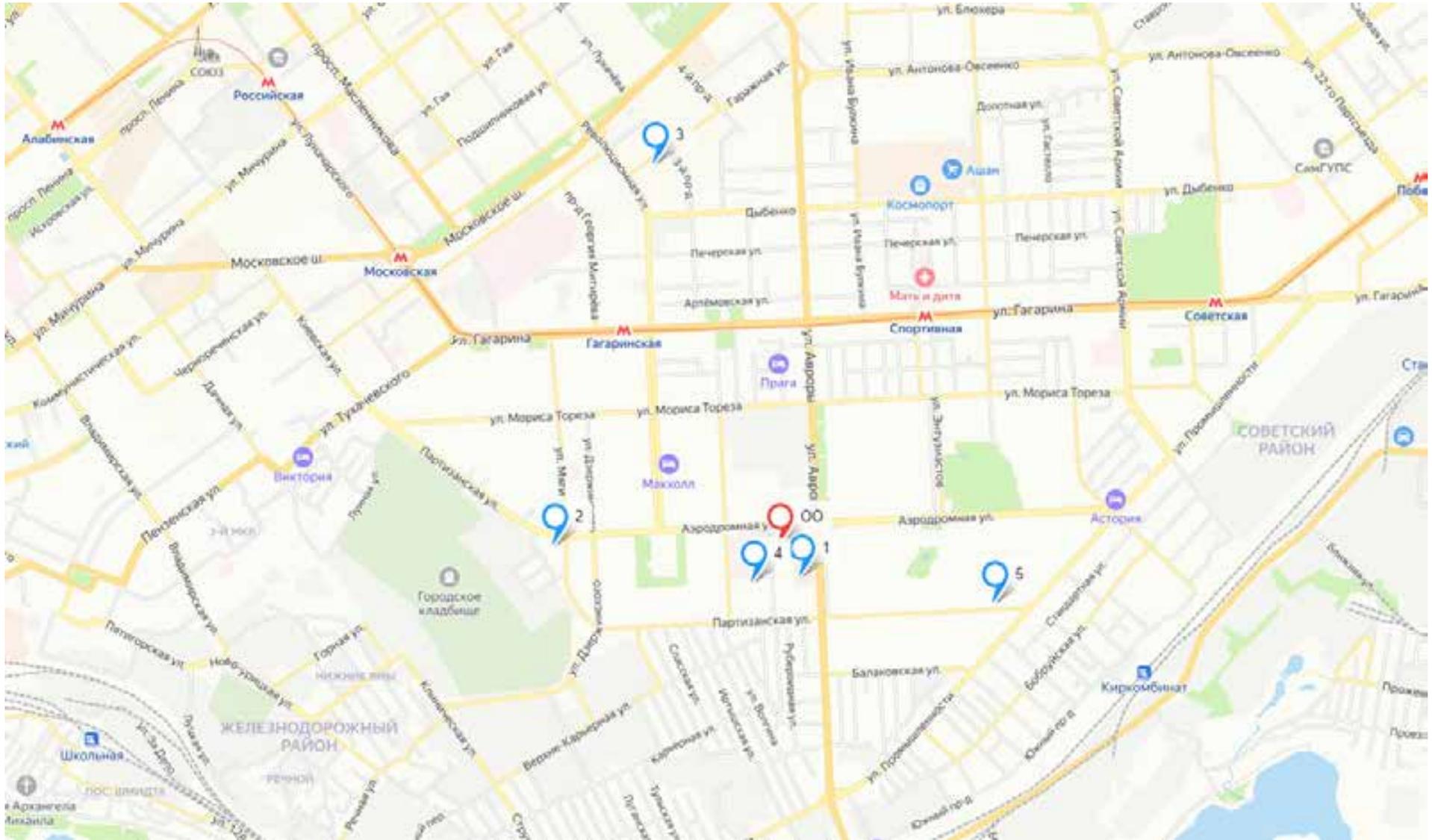
Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Август 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-31-0824
Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820



Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги расположены в сопоставимых районах, ставки не корректировались.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

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

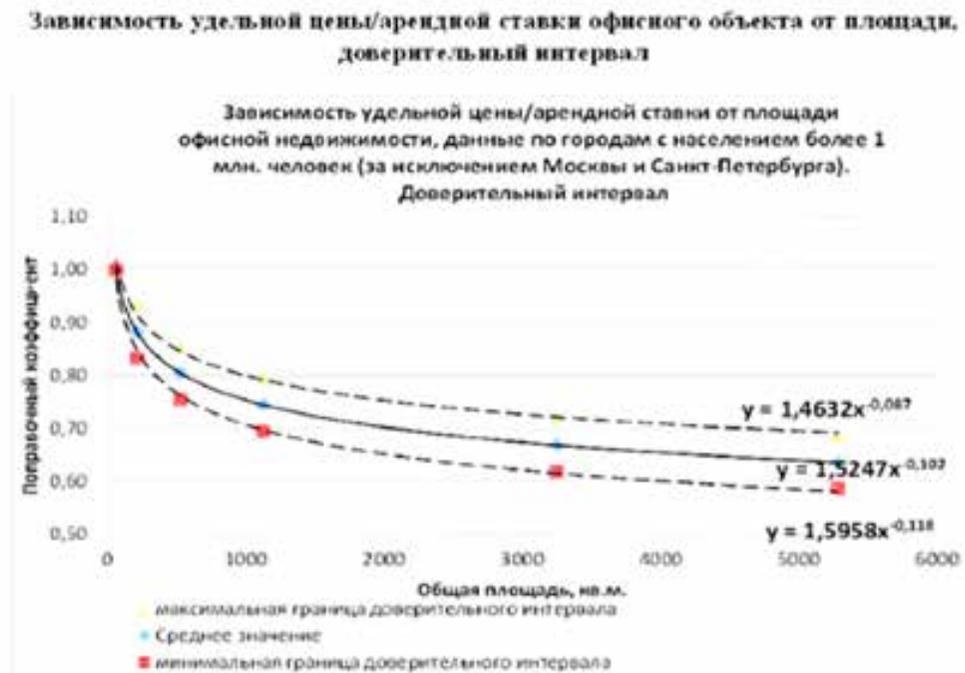


Рис. 78.

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

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

Корректировка на состояние отделки объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.77	0.88	1.00	1.21
	требуется 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 на этаж расположения

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа расположения объекта оценки.

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 на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для подобранных объектов аналогов необходимо «очистить» арендные ставки от коммунальных расходов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 6, доля расходов в величине валовой арендной ставки составляет:

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6.5%	5.7%	7.3%
Водоснабжение и канализация	2.8%	2.1%	3.4%
Отопление	5.0%	4.2%	5.8%
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3.1%	2.3%	3.9%
Интернет и средства связи	2.0%	1.5%	2.4%
Охрана и обеспечение безопасности	2.5%	2.1%	2.9%
Текущий (мелкий) ремонт	2.7%	2.3%	3.1%
Содержание территории и вывоз мусора	1.9%	1.5%	2.3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3.3%	2.5%	4.1%
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9.6%	8.2%	11.0%

12.2.1 Расчет арендной ставки за 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:803

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
2	Цена предложения по объявлению, арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	75,00	95,00	66,00	435,00	128,10
4	Арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	0,00	1 310,40	0,00
	Базовая арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	7 089,60	5 995,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 156,92				
	Коэффициент вариации		14,78%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 900,00	4 800,00	6 000,00	7 089,60	5 995,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-621,00	-432,00	-540,00	-638,06	-539,55
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,50	5 455,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,50	5 455,50
12	Площадь, кв.м	1 190,30	75,0	95,0	66,0	435,0	128,1
	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	0,7404	0,9816	0,9582	0,9945	0,8205	0,9294
	Корректировка		-24,57%	-22,73%	-25,55%	-9,76%	-20,34%
	Корректировка ед. цены		-1 542,75	-992,85	-1 395,03	-629,67	-1 109,65
	Скорректированная ед. цена		4 736,25	3 375,15	4 064,97	5 821,83	4 345,85
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
	Корректировка ед. цены		-1 278,79	-911,29	-1 097,54	-1 571,89	-1 173,38
	Скорректированная ед. цена		3 457,46	2 463,86	2 967,43	4 249,94	3 172,47
14	Этаж расположения	4	2	3	3	1	4
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-170,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 457,46	2 463,86	2 967,43	4 079,94	3 172,47

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

	Среднее значение, руб./кв.м		3 228,23				
15	Коэффициент вариации		18,54%				
16	Число внесенных корректировок	16,00	3	3	3	4	3
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 442,5	-2 336,1	-3 032,6	-3 009,7	-2 822,5
18	Относительная величина внесенных корректировок		-49,89%	-48,67%	-50,54%	-35,83%	-47,08%
		1,00	0,188	0,188	0,188	0,250	0,188
		25,28	5,319	5,319	5,319	4,000	5,319
19	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,210	0,158	0,210
20	Удельная стоимость		726,07	517,41	623,16	671,49	666,22
21	Скорректированная стоимость - арендная ставка - руб./1 кв.м. в год	3 204,35					

12.2.2 Расчет арендной ставки за 1 м² 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:832

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
2	Цена предложения по объявлению, арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	75,00	95,00	66,00	435,00	128,10
4	Арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	0,00	1 310,40	0,00
	Базовая арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	7 089,60	5 995,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 156,92				
	Коэффициент вариации		14,78%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 900,00	4 800,00	6 000,00	7 089,60	5 995,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-621,00	-432,00	-540,00	-638,06	-539,55
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,50	5 455,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,50	5 455,50
12	Площадь, кв.м	150,60	75,0	95,0	66,0	435,0	128,1
	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	0,9142	0,9816	0,9582	0,9945	0,8205	0,9294
	Корректировка		-6,87%	-4,59%	-8,07%	11,42%	-1,64%
	Корректировка ед. цены		-431,37	-200,49	-440,62	736,76	-89,47
	Скорректированная ед. цена		5 847,63	4 167,51	5 019,38	7 188,26	5 366,03
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
	Корректировка ед. цены		-1 578,86	-1 125,23	-1 355,23	-1 940,83	-1 448,83
	Скорректированная ед. цена		4 268,77	3 042,28	3 664,15	5 247,43	3 917,20
16	Этаж расположения	6	2	3	3	1	4
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-209,90	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 268,77	3 042,28	3 664,15	5 037,53	3 917,20

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

	Среднее значение, руб./кв.м		3 985,99				
14	Коэффициент вариации		18,54%				
15	Число внесенных корректировок	16,00	3	3	3	4	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 631,2	-1 757,7	-2 335,9	-2 052,1	-2 077,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-38,13%	-36,62%	-38,93%	-24,43%	-34,66%
		1,00	0,188	0,188	0,188	0,250	0,188
		25,28	5,319	5,319	5,319	4,000	5,319
18	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,210	0,158	0,210
19	Удельная стоимость		896,44	638,88	769,47	829,09	822,61
20	Скорректированная стоимость - арендная ставка - руб./1 кв.м. в год	3 956,49					

12.2.3 Расчет арендной ставки за 1 м2 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:825

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
2	Цена предложения по объявлению, арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	75,00	95,00	66,00	435,00	128,10
4	Арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	8 400,00	5 995,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	0,00	1 310,40	0,00
	Базовая арендная ставка - руб./1 кв.м. в год		6 900,00	4 800,00	6 000,00	7 089,60	5 995,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 156,92				
	Коэффициент вариации		14,78%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 900,00	4 800,00	6 000,00	7 089,60	5 995,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-621,00	-432,00	-540,00	-638,06	-539,55
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,54	5 455,45
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,50	5 455,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 279,00	4 368,00	5 460,00	6 451,50	5 455,50
12	Площадь, кв.м	53,30	75,0	95,0	66,0	435,0	128,1
	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	1,0164	0,9816	0,9582	0,9945	0,8205	0,9294
	Корректировка		3,55%	6,07%	2,20%	23,88%	9,36%
	Корректировка ед. цены		222,90	265,14	120,12	1 540,62	510,63
	Скорректированная ед. цена		6 501,90	4 633,14	5 580,12	7 992,12	5 966,13
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
	Корректировка ед. цены		-1 755,51	-1 250,95	-1 506,63	-2 157,87	-1 610,86
	Скорректированная ед. цена		4 746,39	3 382,19	4 073,49	5 834,25	4 355,27
16	Этаж расположения	6	2	3	3	1	4
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-233,37	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 746,39	3 382,19	4 073,49	5 600,88	4 355,27

	Среднее значение, руб./кв.м		4 431,64				
14	Коэффициент вариации		18,54%				
15	Число внесенных корректировок	16,00	3	3	3	4	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 153,6	-1 417,8	-1 926,5	-1 488,7	-1 639,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-31,21%	-29,54%	-32,11%	-17,72%	-27,35%
		1,00	0,188	0,188	0,188	0,250	0,188
		25,28	5,319	5,319	5,319	4,000	5,319
18	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,210	0,158	0,210
19	Удельная стоимость		996,74	710,26	855,43	921,81	914,61
20	Скорректированная стоимость - арендная ставка - руб./1 кв.м. в год	4 398,85					

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 – среднееквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹⁰.

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

12.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.

При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.

Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).

Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

12.4 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 56, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 56. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Офисные объекты класса С и ниже

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.56.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

12.5 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 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 10,2-18,5%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,9%	9,2%	20,5%
2	Санкт-Петербург	14,3%	8,9%	19,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,3%	10,2%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,4%	8,3%	18,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,3%	8,2%	18,4%

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

12.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

постоянные:

- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование;
- расходы на замещение.

переменные:

- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

При проведении текущего ремонта производственных и общественных зданий и сооружений производятся работы, направленные на систематическую и своевременную защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа путем проведения мер по устранению мелких повреждений и поломок.

При проведении текущего ремонта зданий и сооружений выполняется следующий примерный объем работ:

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

- 2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
- 2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
- 2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и пролетов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей

площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).

5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. 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.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)
 (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,05	0,40	0,21
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,38	0,21
3	Складские помещения и здания	0,04	0,39	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,38	0,19

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах среднее значение 0,21.

12.7 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»

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)
 (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Кoeffициенты 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 коoeffициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коoeffициентов.

Суть коoeffициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость (/index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-vedvizhimost)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коoeffициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) 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 (С, 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	0,08	0,09	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,16	0,20

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,00%.

12.8 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 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 56. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Офисные объекты класса С и ниже

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,30%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 14,30%.

Итоговый расчет справедливой стоимости потока доходов от сдачи площадей бизнес-центра в аренду методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода приведен в таблицах ниже:

12.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

12.9.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/10	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 204,35	3 310,09	3 419,32	3 532,16	3 648,72
Потенциальный валовой доход в год, руб.	3 814 137,81	3 940 000,13	4 070 016,60	4 204 330,05	4 343 071,42
Потери при сборе арендной платы, руб.	545 421,71	563 420,02	582 012,37	601 219,20	621 059,21
Действительный валовой доход, руб.	3 268 716,10	3 376 580,11	3 488 004,23	3 603 110,85	3 722 012,21
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>686 430,38</i>	<i>709 081,82</i>	<i>732 480,89</i>	<i>756 653,28</i>	<i>781 622,56</i>
Операционные расходы	686 430,38	709 081,82	732 480,89	756 653,28	781 622,56
Чистый операционный доход, руб.	2 582 285,72	2 667 498,29	2 755 523,34	2 846 457,57	2 940 389,65
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,818	0,716	0,626	0,586
Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 414 437	2 182 014	1 972 955	1 781 882	
Сумма текущих стоимостей	8 351 288,00				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	26 730 815,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	15 664 257,59				
Сумма текущих стоимостей	24 015 545,59				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	24 015 545,59				

12.9.2 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/34	150,60	150,60	150,60	150,60	150,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 956,49	4 087,05	4 221,92	4 361,24	4 505,16
Потенциальный валовой доход в год, руб.	595 847,39	615 509,73	635 821,15	656 802,74	678 477,10
Потери при сборе арендной платы, руб.	85 206,18	88 017,89	90 922,42	93 922,79	97 022,23
Действительный валовой доход, руб.	510 641,21	527 491,84	544 898,73	562 879,95	581 454,87
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>107 234,65</i>	<i>110 773,29</i>	<i>114 428,73</i>	<i>118 204,79</i>	<i>122 105,52</i>
Операционные расходы	107 234,65	110 773,29	114 428,73	118 204,79	122 105,52
Чистый операционный доход, руб.	403 406,56	416 718,55	430 470,00	444 675,16	459 349,35
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,818	0,716	0,626	0,586
Текущая стоимость денежного потока, руб.	377 185	340 876	308 217	278 367	
Сумма текущих стоимостей	1 304 645,00				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	4 175 903,18				
Текущая стоимость реверсии, руб.	2 447 079,26				
Сумма текущих стоимостей	3 751 724,26				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	3 751 724,26				

12.9.3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/35	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 398,85	4 544,01	4 693,96	4 848,86	5 008,87
Потенциальный валовой доход в год, руб.	234 458,71	242 195,73	250 188,07	258 444,24	266 972,77
Потери при сборе арендной платы, руб.	33 527,60	34 633,99	35 776,89	36 957,53	38 177,11
Действительный валовой доход, руб.	200 931,11	207 561,74	214 411,18	221 486,71	228 795,66
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>42 195,53</i>	<i>43 587,97</i>	<i>45 026,35</i>	<i>46 512,21</i>	<i>48 047,09</i>
Операционные расходы	42 195,53	43 587,97	45 026,35	46 512,21	48 047,09
Чистый операционный доход, руб.	158 735,58	163 973,77	169 384,83	174 974,50	180 748,57
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,818	0,716	0,626	0,586
Текущая стоимость денежного потока, руб.	148 418	134 131	121 280	109 534	
Сумма текущих стоимостей	513 363,00				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	1 643 168,82				
Текущая стоимость реверсии, руб.	962 896,93				
Сумма текущих стоимостей	1 476 259,93				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	1 476 259,93				

12.10 Стоимость объекта оценки по доходному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1,00	1 190,30	24 015 545,59
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1,00	150,60	3 751 724,26
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1,00	53,30	1 476 259,93
	Итого:						29 243 529,78

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

13.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При присвоении весов каждому подходу Оценщик учитывал изложенные выше факторы.

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	0,60	0,40
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	0,60	0,40
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
Итоговое значение весов	не применялся	0,50	0,50

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-31-0824
 Глава 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

№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 с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	1 190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	Не применялся	0,00	34 360 949,54	0,50	24 015 545,59	0,50	29 188 247,57	24 323 539,64
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	5 345 509,35	0,50	3 751 724,26	0,50	4 548 616,81	3 790 514,01
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	2 112 203,85	0,50	1 476 259,93	0,50	1 794 231,89	1 495 193,24
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
	Итого:						41 818 665,74		29 243 529,78		35 531 099,27	29 609 249,89

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	24 323 539,64	24 300 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 790 514,01	3 800 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 495 193,24	1 500 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	1,00	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00	1,00
	Итого:			1 995,60		29 609 249,89	29 600 003,00

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 26 августа 2024 года и представлена в Отчете об оценке 800-104-31-0824 от 26 августа 2024 года.

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

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения справедливой стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, 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 августа 2024 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	24 300 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 800 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 500 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. Н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/Филатов В.Д./

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 127, апрель 2024 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2022, 2023 под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №33, 2024 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

16 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <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

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 движимого имущества», 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://sroazmo.ru>



@sroazmo



@sroazmo



+SroazmoPlus



NP ARMO

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. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Филиппов 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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Филатов Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126</p>
2. СТРАХОВЩИК:	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.</p>
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	<p>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.</p>
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	<p>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.</p>
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <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>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p>
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p>
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>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.</p>

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 №7884557-4/20 от 24.08.2020





ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » марта 2027 г.

022037 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040968-3

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.



005941 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

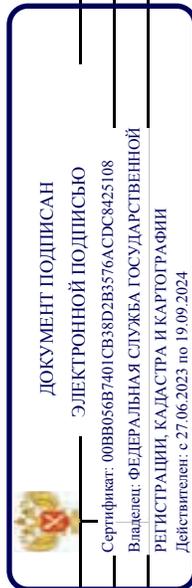
На основании запроса от 04.07.2024, поступившего на рассмотрение 04.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802			
Номер кадастрового квартала: 63:01:0117003			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.07.2008			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/9; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/9			
Местоположение: Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45			
Площадь: 248.2			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 4			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 14107035.23			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0117003:592			
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: 20.12.2007			

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 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
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

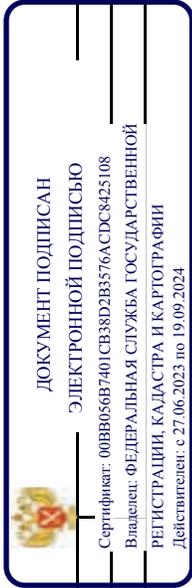
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917	Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	

1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" 1.1.1 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 63-63-01/043/2010-448 16.04.2010 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 Доверительное управление дата государственной регистрации: 26.02.2016 17:51:27 номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-448 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.11.2015 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



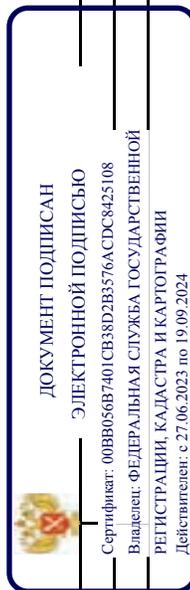
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
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", № 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 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
данные отсутствуют	данные отсутствуют
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>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения 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

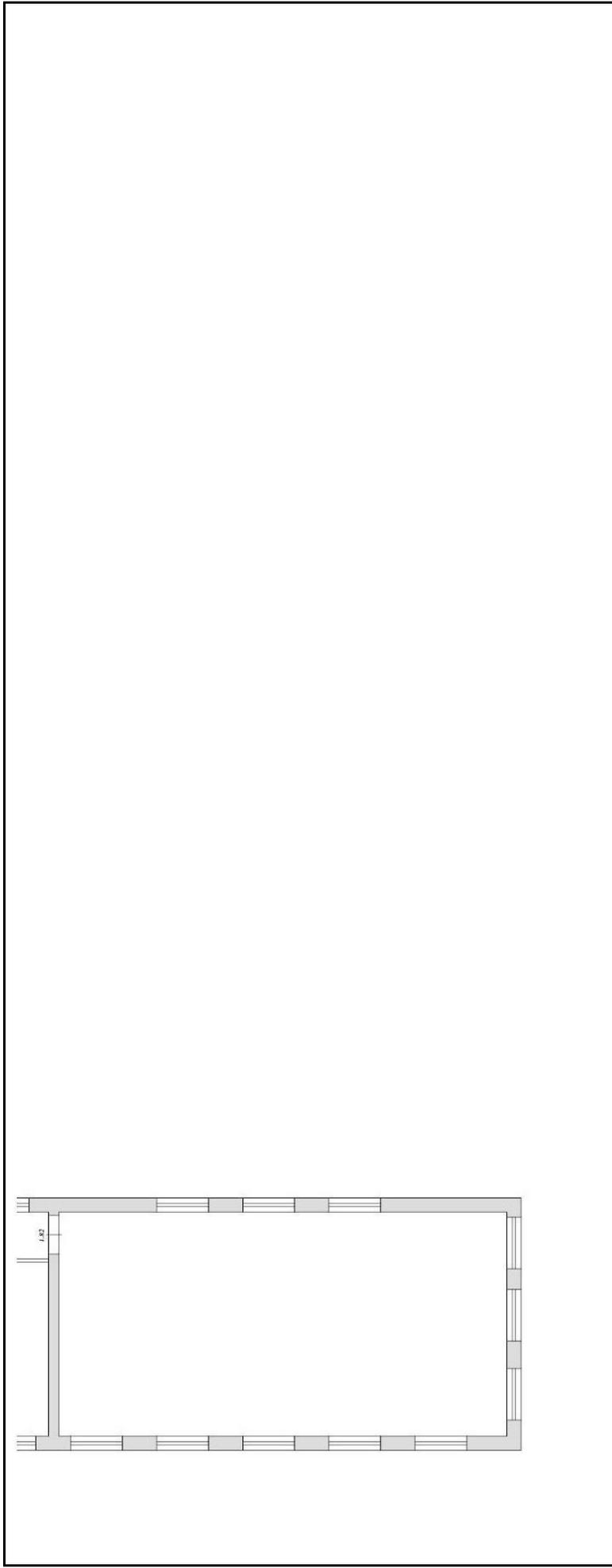


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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: 5	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802		
Номер этажа (этажей): 4		



Масштаб 1

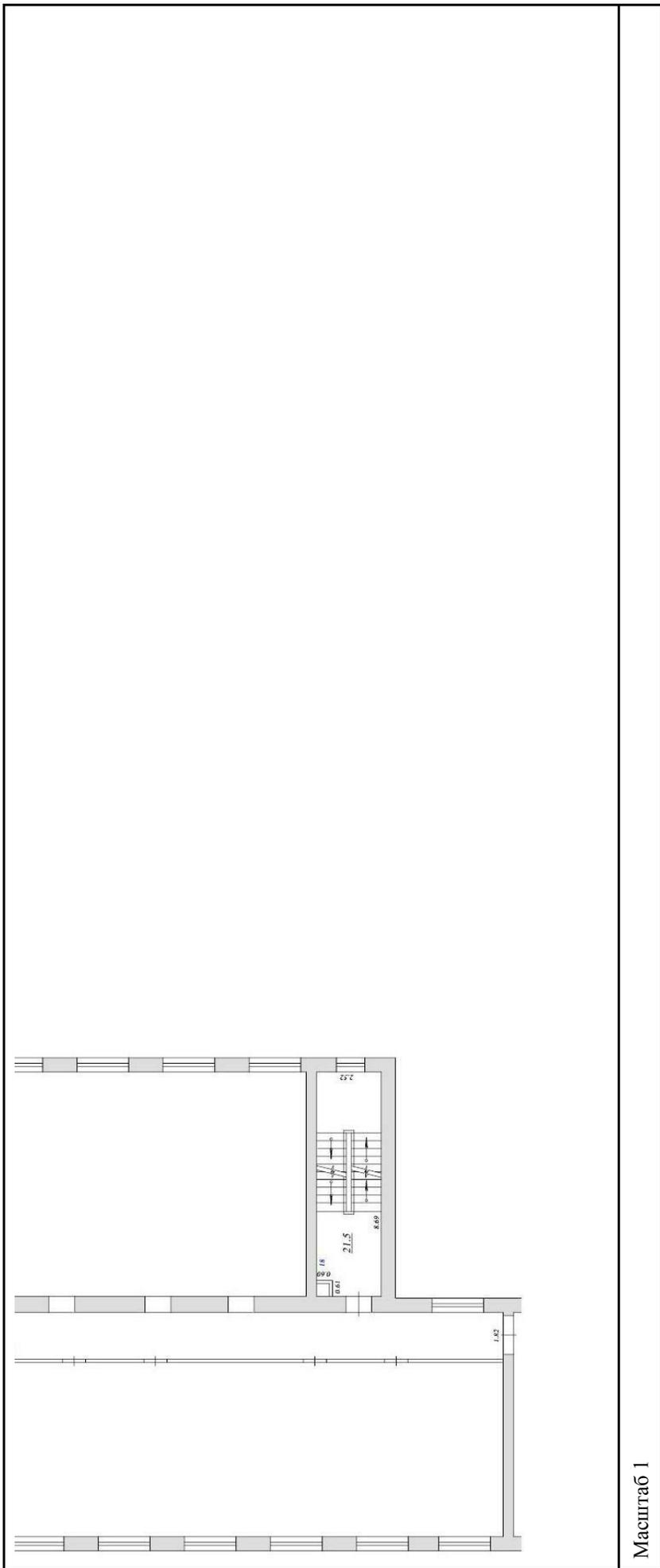


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

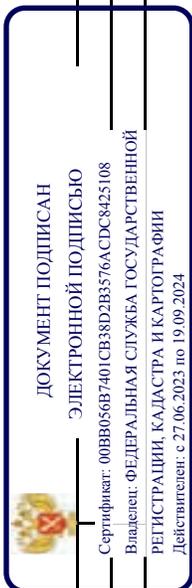
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5
Лист № 2 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 8	Всего листов выписки: 10
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
Номер этажа (этажей): 4	



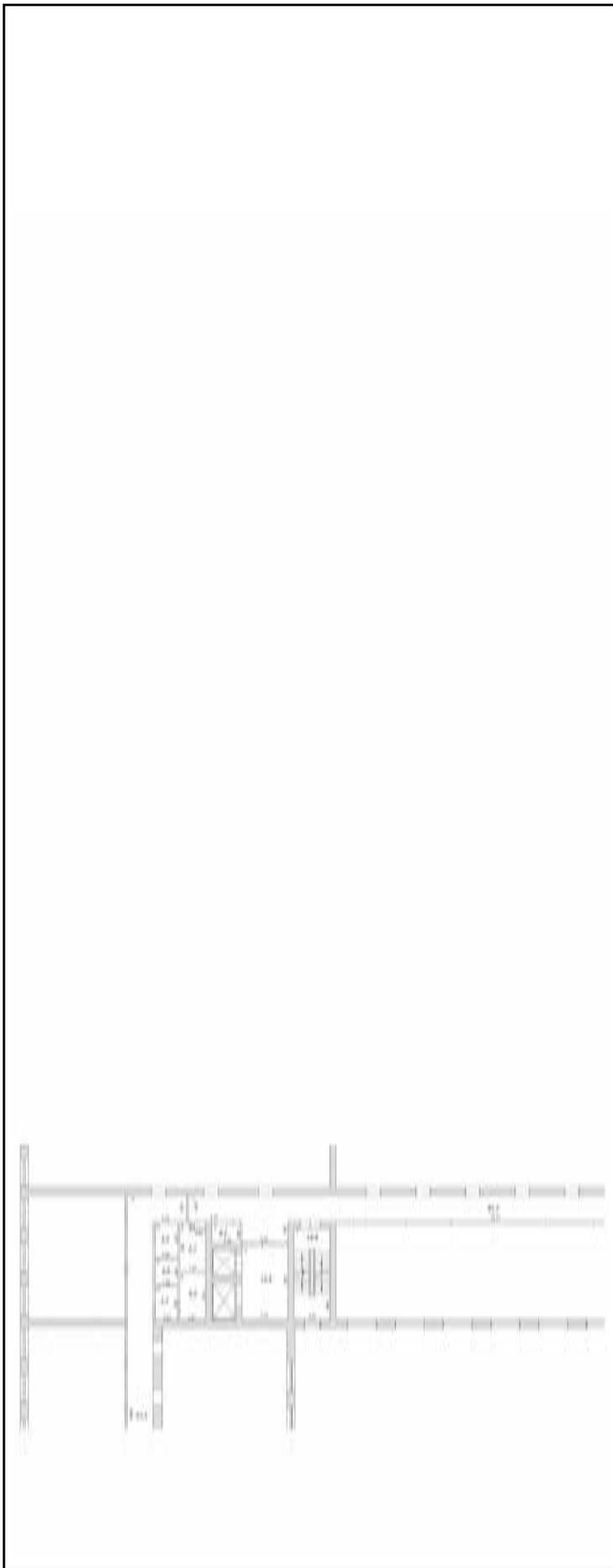
Масштаб 1



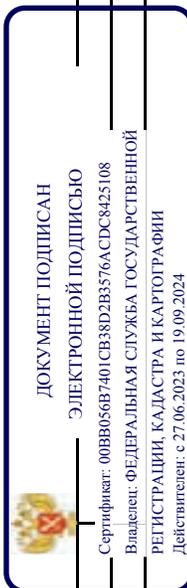
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802		
Номер этажа (этажей): 4		



Масштаб 1

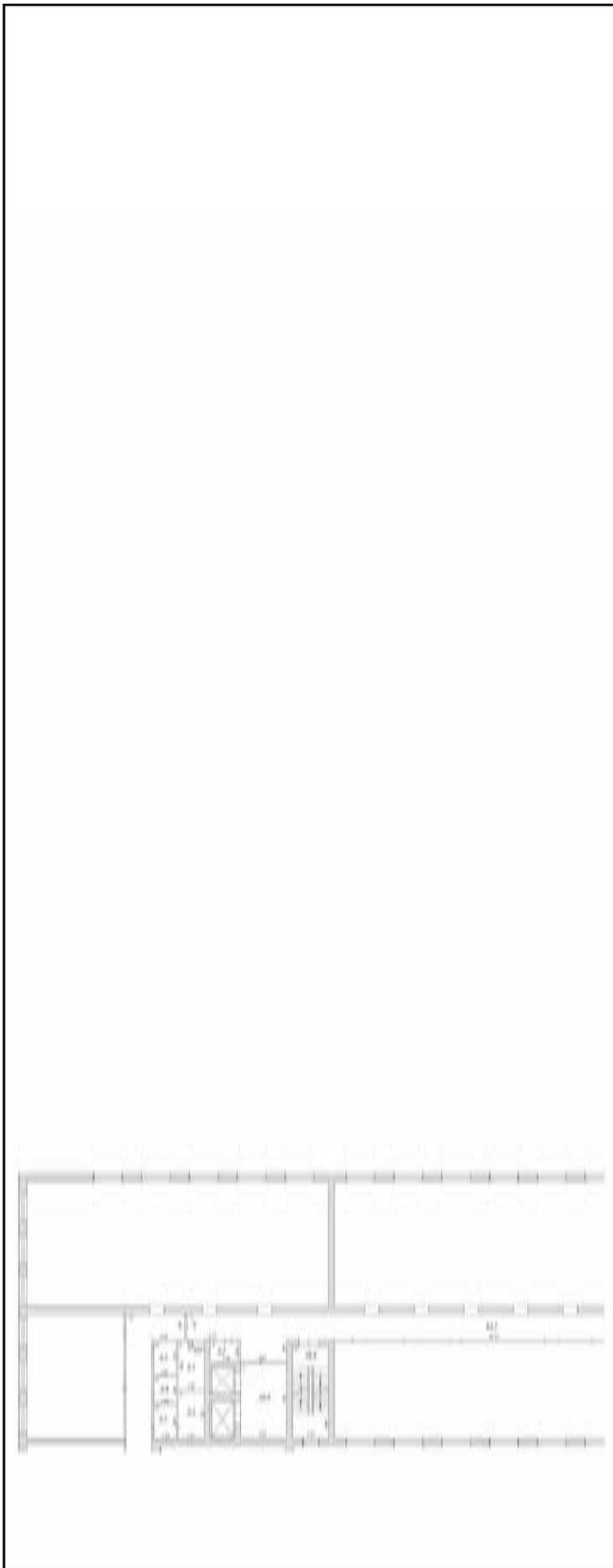


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

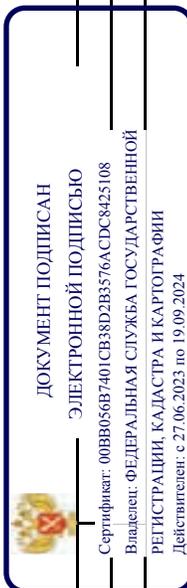
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802		
Номер этажа (этажей): 4		



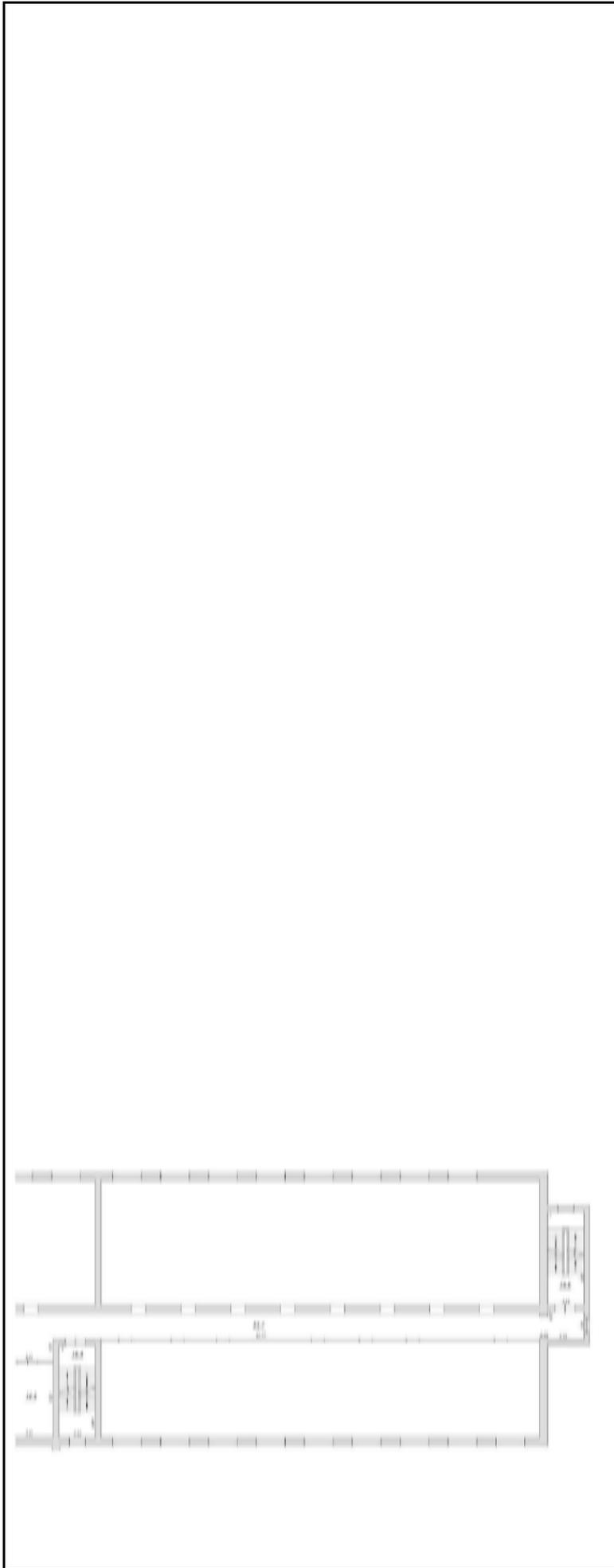
Масштаб 1



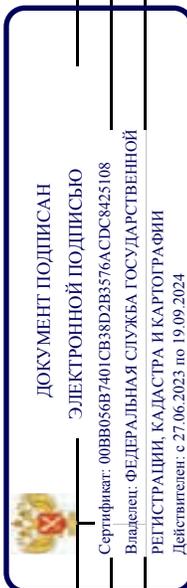
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524917			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802			
Номер этажа (этажей): 4			



Масштаб 1



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 04.07.2024, поступившего на рассмотрение 04.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

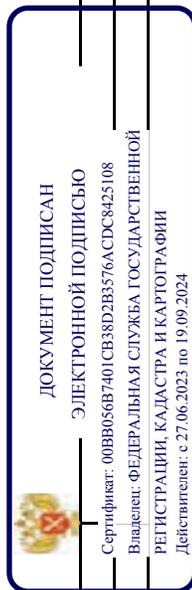
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:820	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/29; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/29	
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	
Площадь:	105	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	3034728.2	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
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: 14.01.2009	


 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
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-17552219			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 7552/10500 63:01:0117003:820-63/001/2017-3 21.09.2017 13:37:08
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	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2 1.2.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 731/10500 63-63/001-01/364/2014-285/2 11.02.2015 14:31:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3 1.3.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 2217/10500 63-63-01/043/2010-450 16.04.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
4.1	<p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 26.02.2016 16:56:16</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-450</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г</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> <p>изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011</p>
<p> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>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: 4
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	

	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 депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевым 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

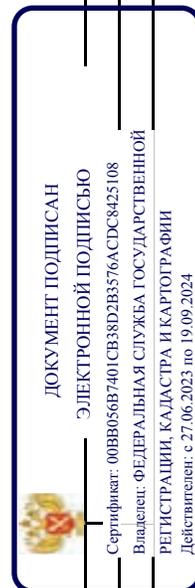


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 9
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	

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

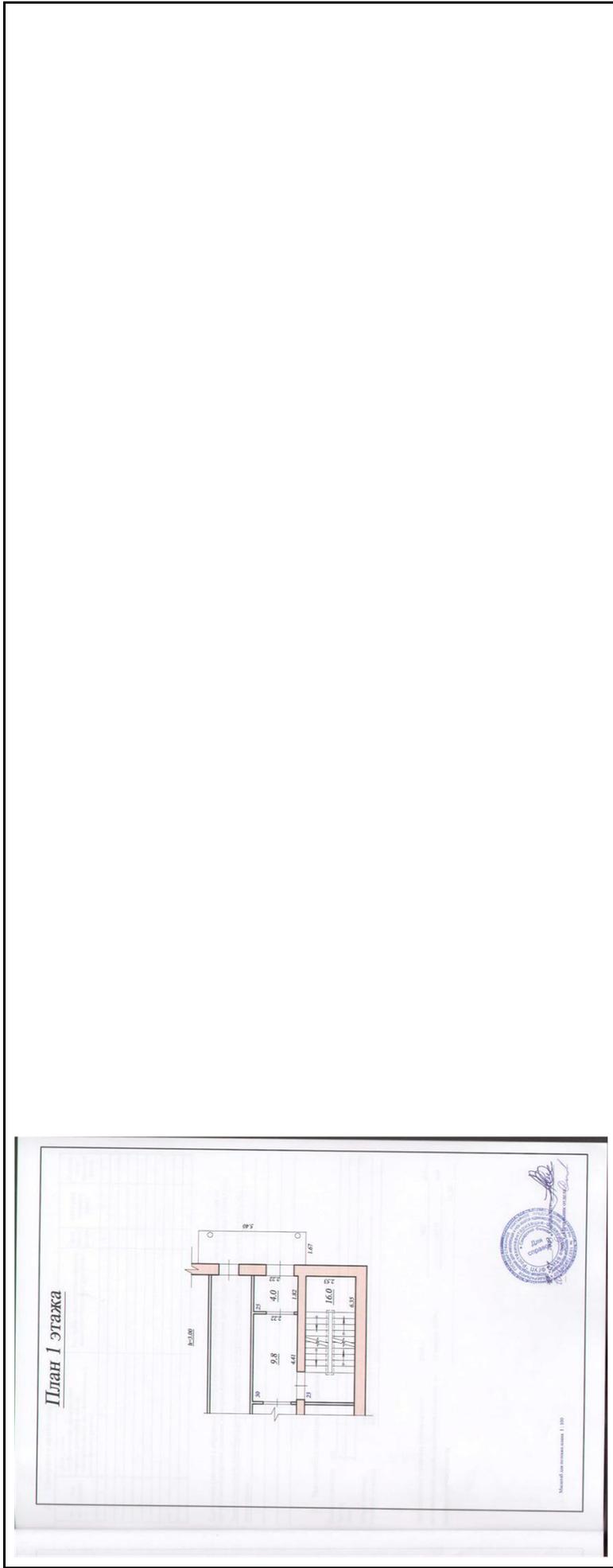


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

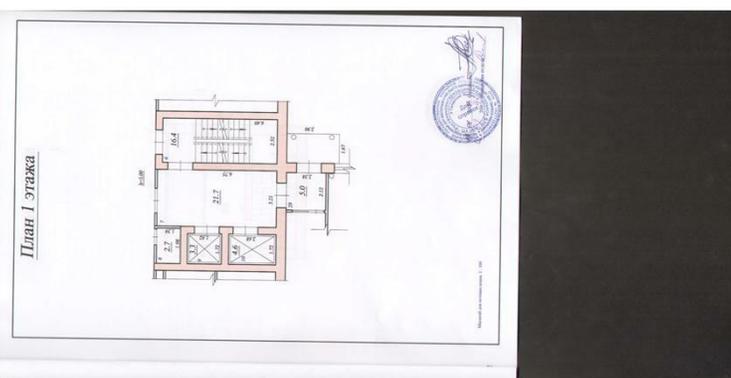
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820			
		Номер этажа (этажей): 1	



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	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
Номер этажа (этажей): 1	



План 1 этажа

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3
Лист № 3 раздела 8	Всего разделов: 3
Лист № 3 раздела 8	Всего листов выписки: 9
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175522219	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
Номер этажа (этажей): 1	

План 1 этажа

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	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 04.07.2024, поступившего на рассмотрение 04.07.2024, 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: 9
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:803		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/10; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/10		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9		
Площадь:	1190.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	39245119.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592		
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: 20.12.2007		

261

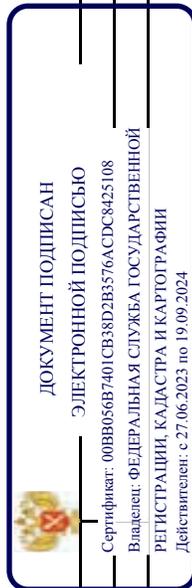
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	
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: 9	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	

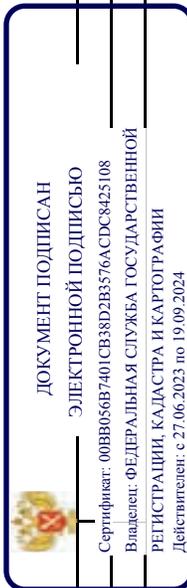
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 63-63-01/043/2010-447 16.04.2010 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	Доверительное управление
	вид:	26.02.2016 17:33:03
	дата государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-447
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.11.2015 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	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
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	
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

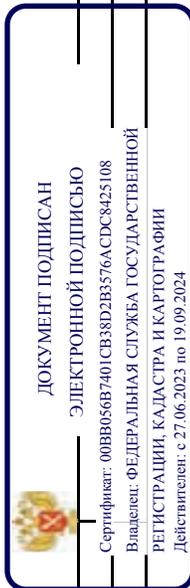


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	

	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

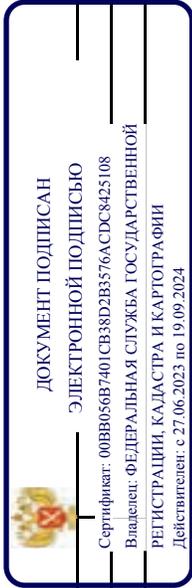
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 4	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		Номер этажа (этажей): 4



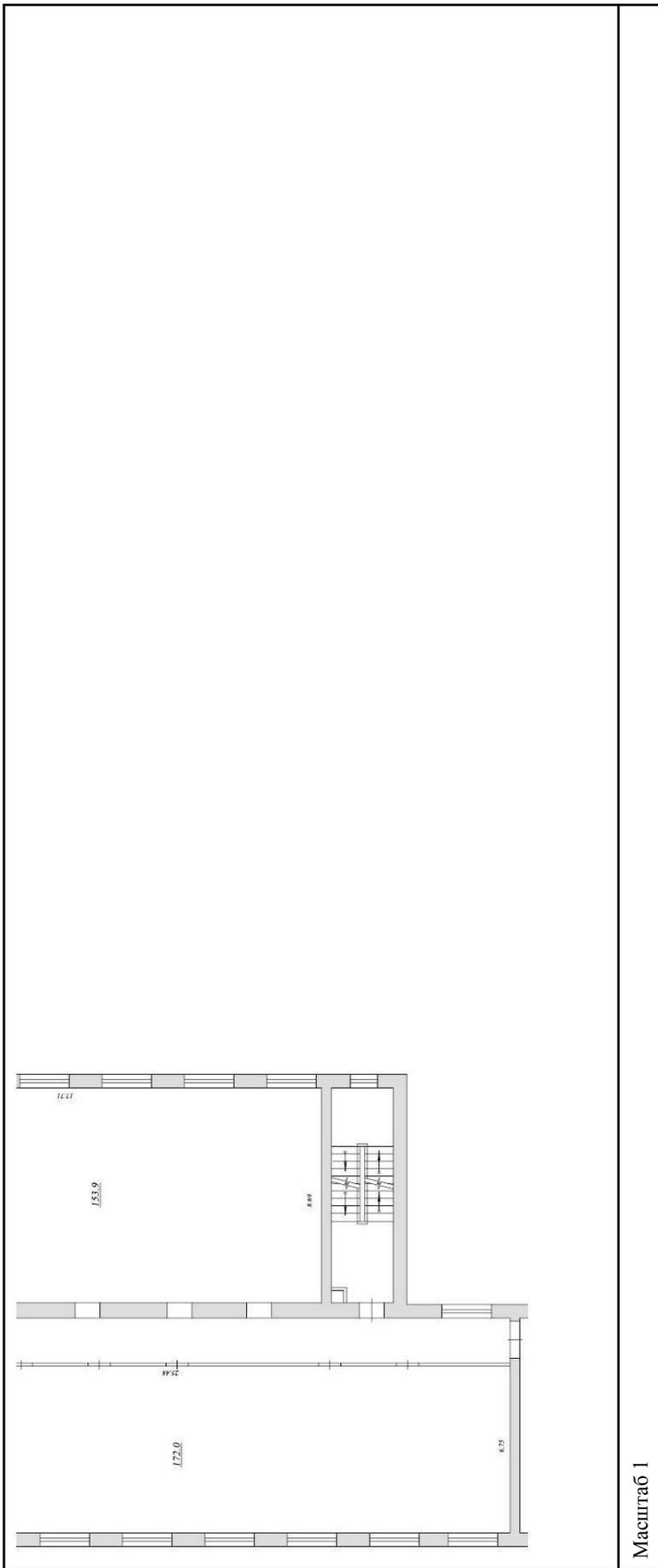
Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4
Лист № 2 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	
Номер этажа (этажей): 4	



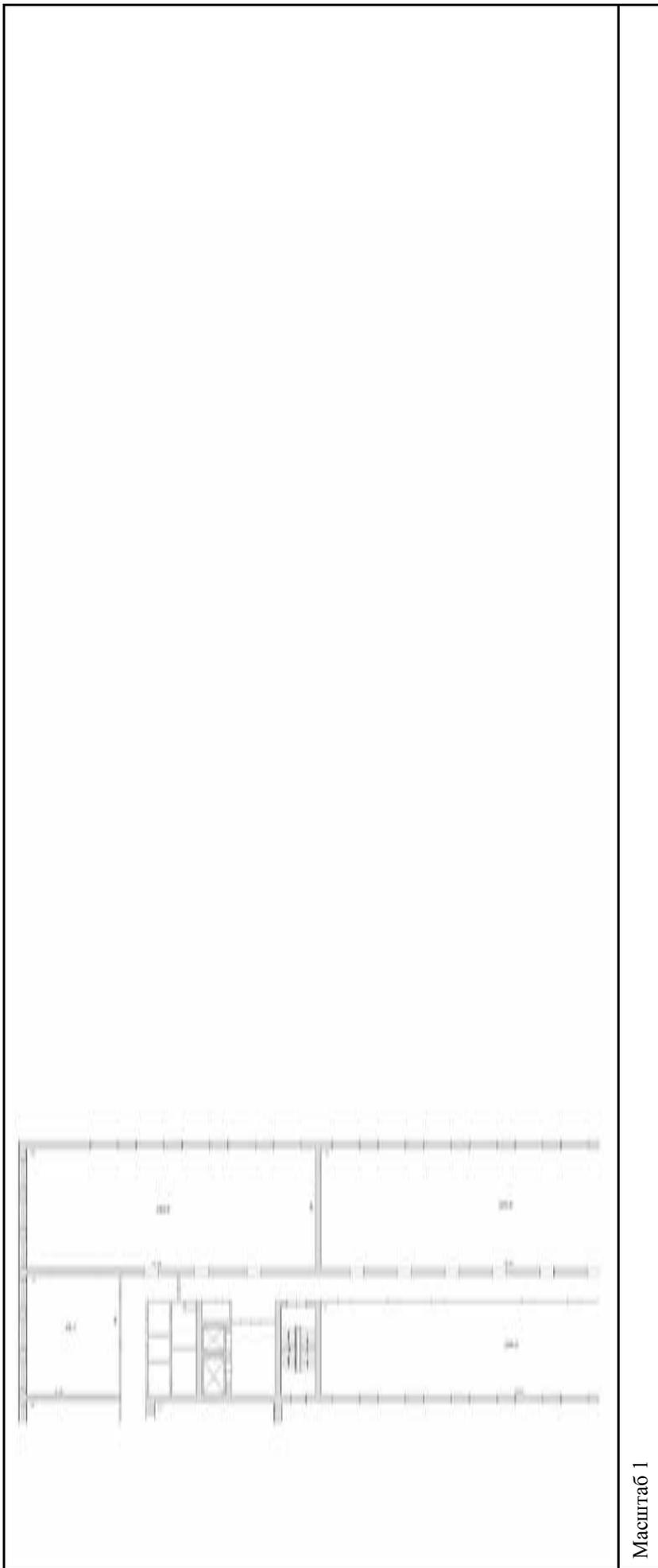
Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

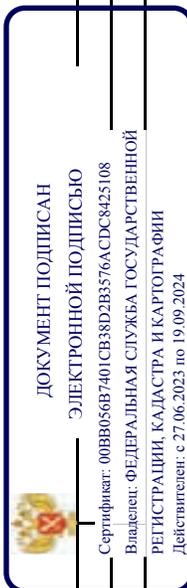
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		
Номер этажа (этажей): 4		



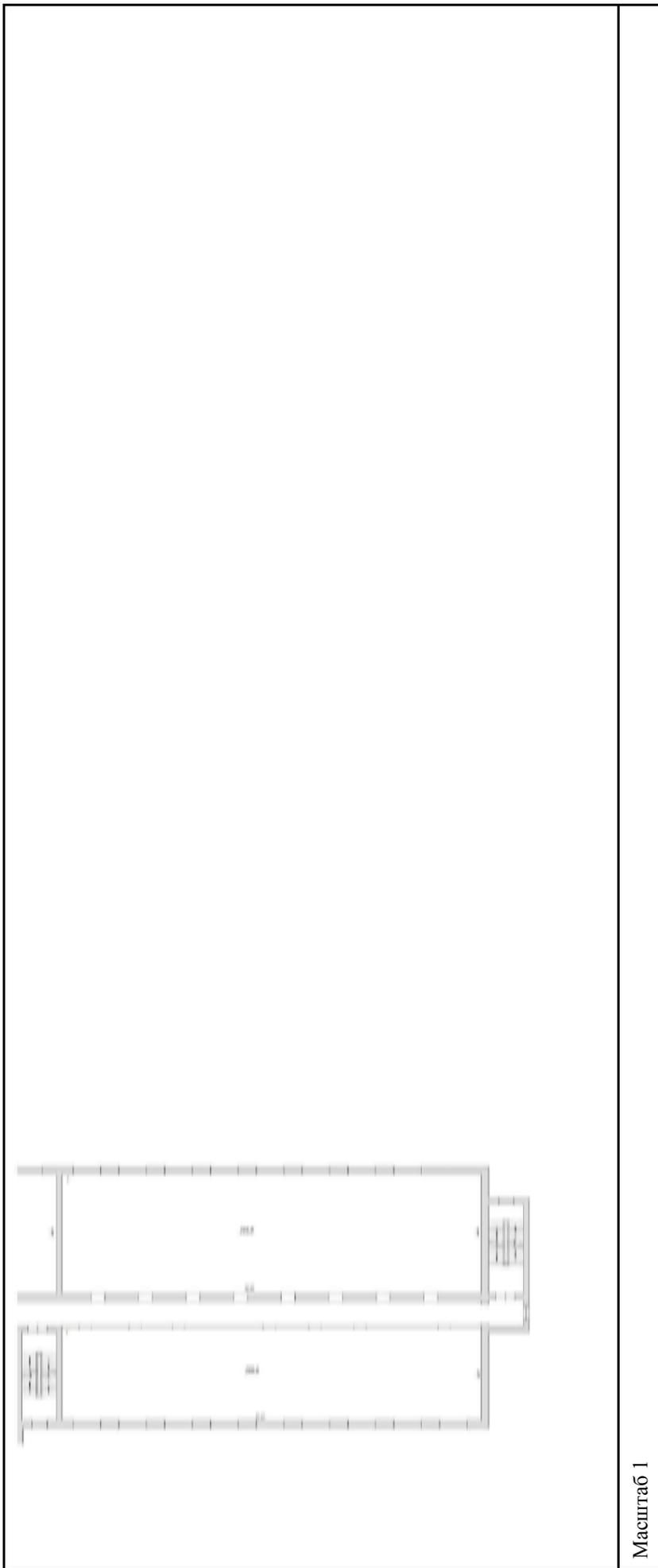
Масштаб 1



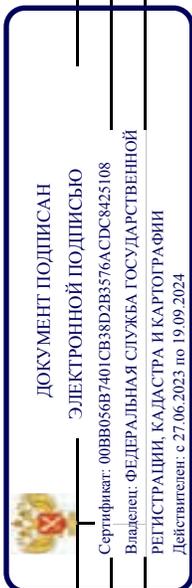
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175526764		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		
Номер этажа (этажей): 4		



Масштаб 1



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 04.07.2024, поступившего на рассмотрение 04.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

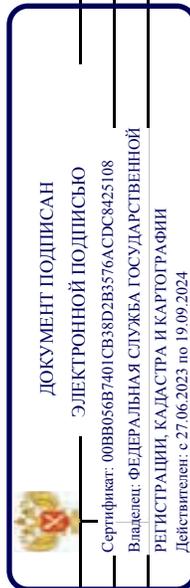
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
Номер кадастрового квартала: 63:01:0117003	
Дата присвоения кадастрового номера: 17.07.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/17; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/17	
Местоположение: Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул.Аэродромная, д.45, пом. н12	
Площадь: 248.2	
Назначение: Нежилое	
Наименование: Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 6	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.: 5644555.36	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0117003:592	
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: 20.12.2007	


 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: 12	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
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: 5
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 12
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
1	<p>1.1 Физическое лицо</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.1 Общая долевая собственность, 15260/24820 63:01:0117003:833-63/001/2017-8 25.09.2017 13:03:45</p>
3	<p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Лектор", ИНН: 6319097580</p> <p>1.2.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.2 Общая долевая собственность, 2021/24820 63:01:0117003:833-63/001/2017-5 25.09.2017 12:59:55</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, 1028/24820 63-63-01/155/2010-635 21.06.2010 00:00:00</p>
3	<p>3.3 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.4 Общество с ограниченной ответственностью "Энергоимпульс", ИНН: 6319111820</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

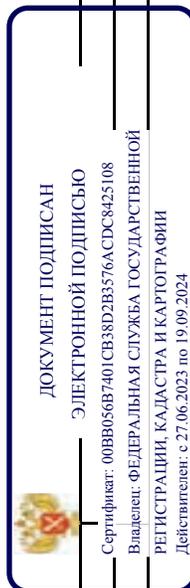
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 12	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
1.4.1	данные отсутствуют
2.4	Общая долевая собственность, 1229/24820 63-63-01/155/2010-635 21.06.2010 00:00:00
3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1.5	Физическое лицо
1.5.1	данные отсутствуют
2.5	Общая долевая собственность, 1049/24820 63-63-01/155/2010-635 21.06.2010 00:00:00
3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1.6	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
1.6.1	данные отсутствуют
2.6	Общая долевая собственность, 4233/24820 63-63-01/043/2010-445 16.04.2010 00:00:00
3.6	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 26.02.2016 17:06:01
	номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-445



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.02.2016 по 01.09.2024г
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	<p>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> <p>изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011</p> <p>Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009</p>

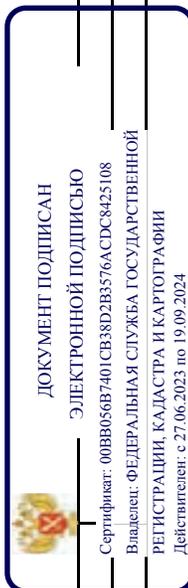


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	

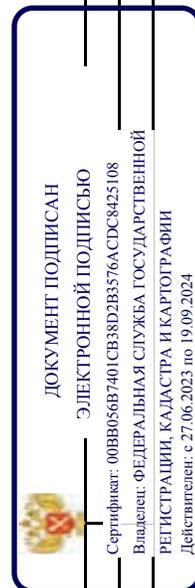
	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
	Изменения и дополнения в правила доверительного 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
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договора 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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.



полное наименование должности

инициалы, фамилия

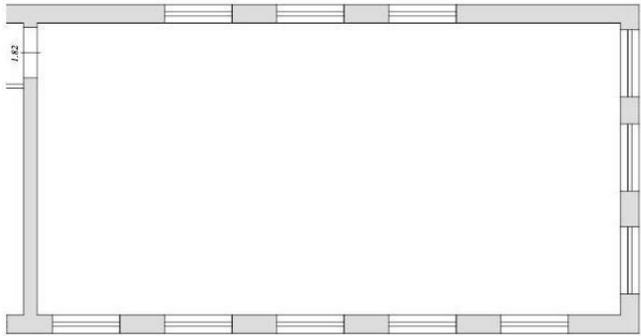
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 5 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
11	<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p> <p>отсутствуют</p>



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: 5	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
		
Номер этажа (этажей): 6		
Масштаб 1		

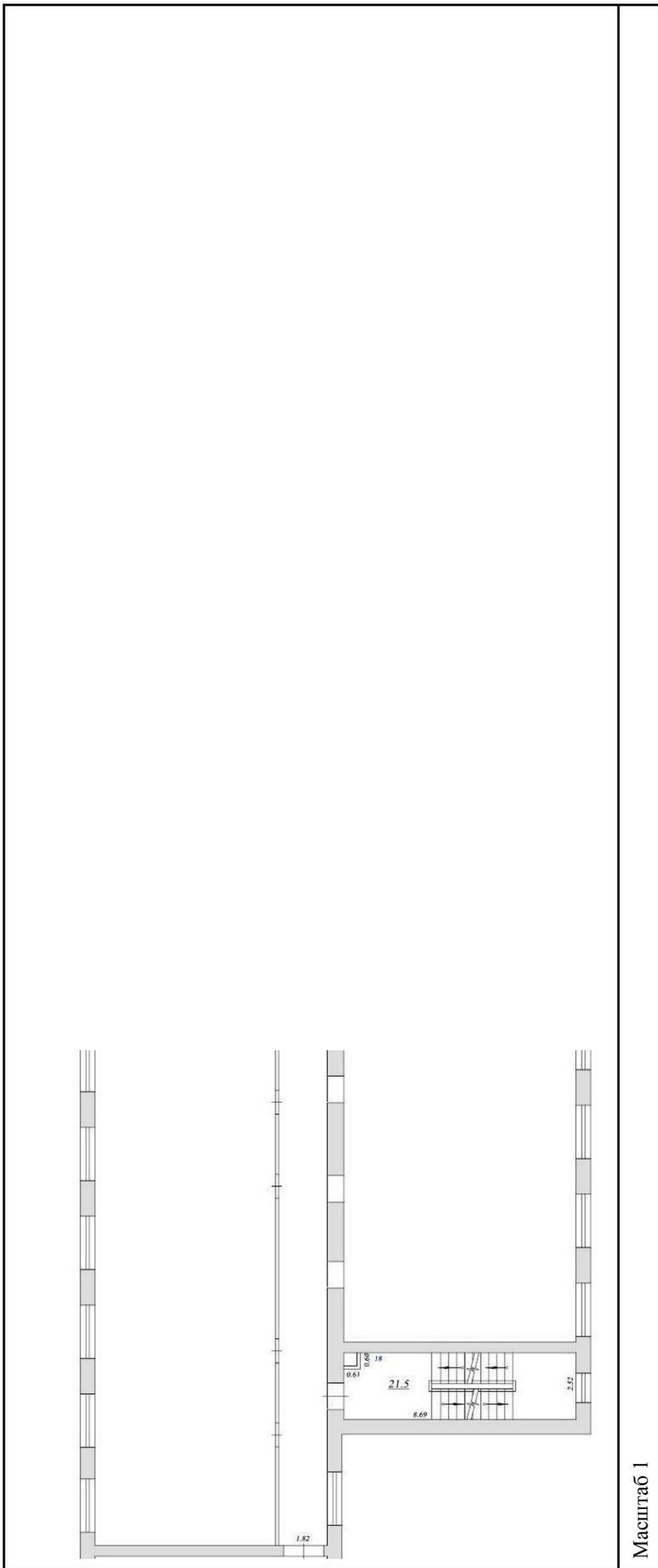


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5
Лист № 2 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
Номер этажа (этажей): 6	

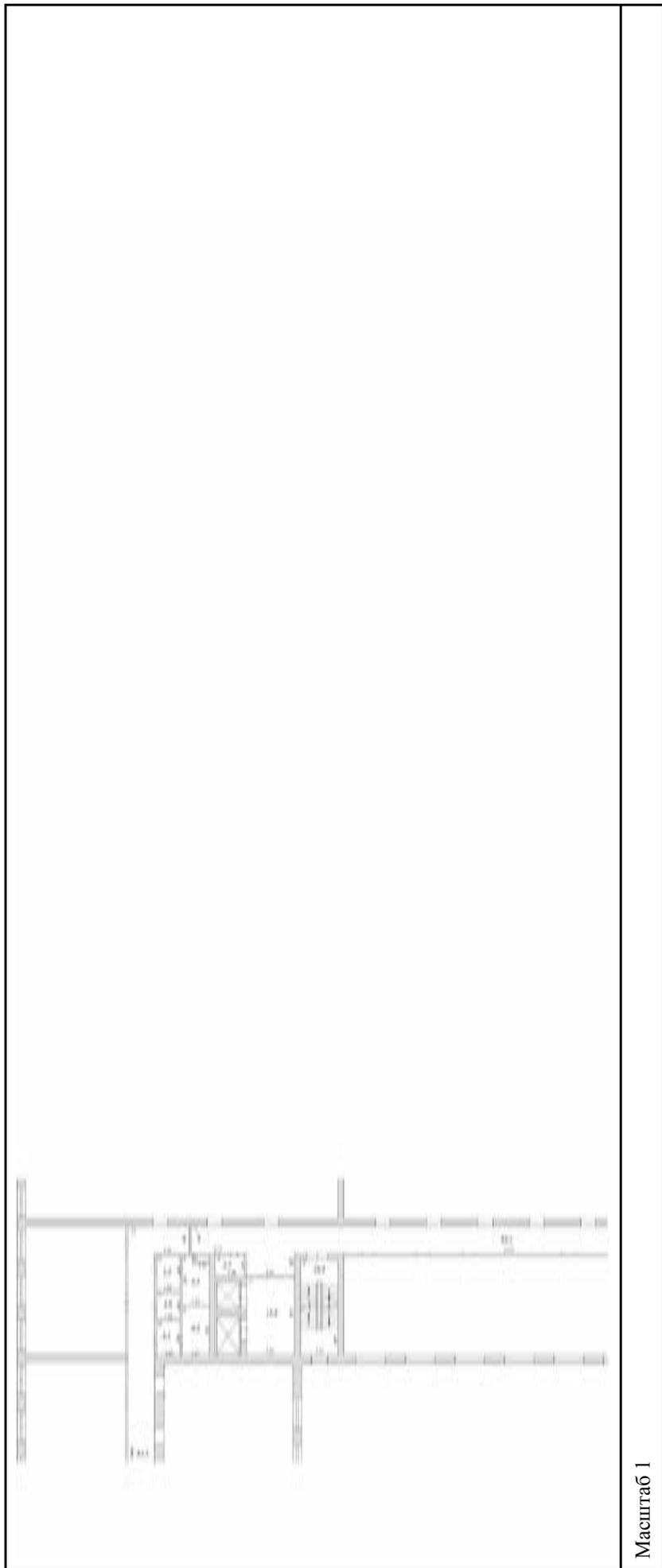


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



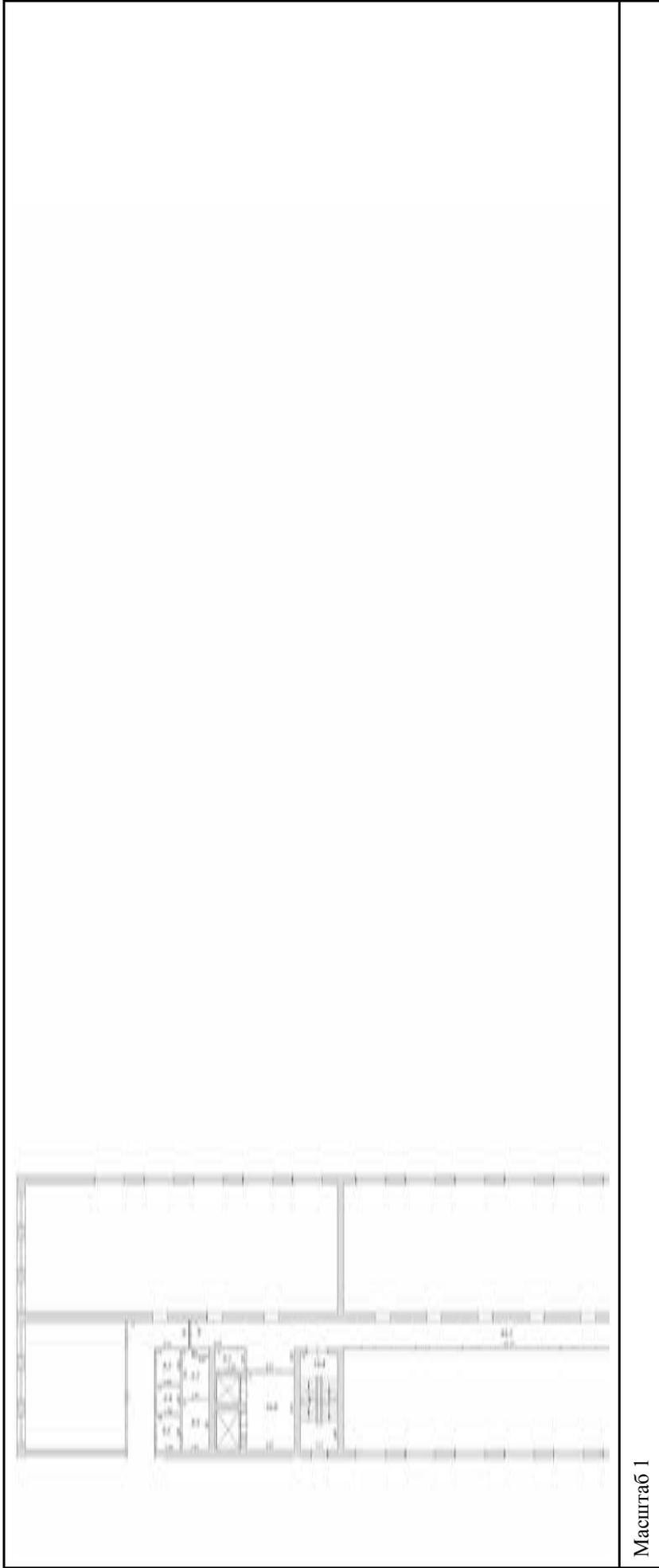
Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

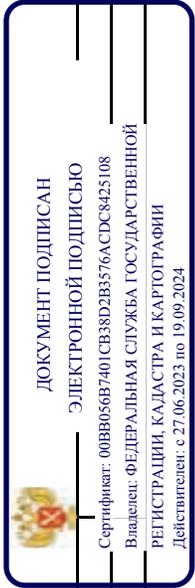
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



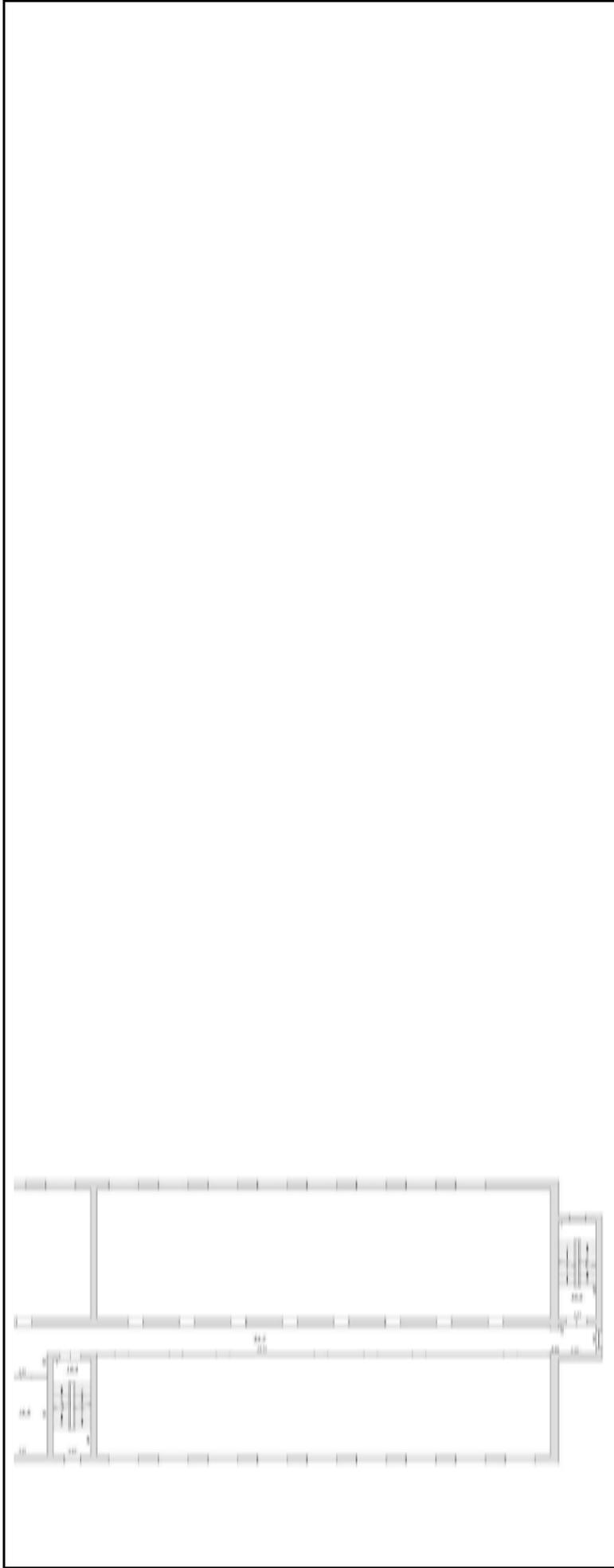
Масштаб 1



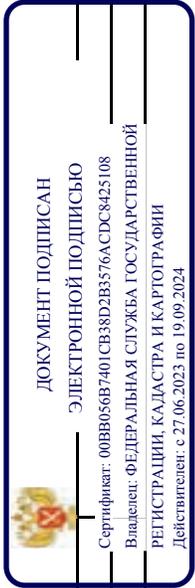
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175524256		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1



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

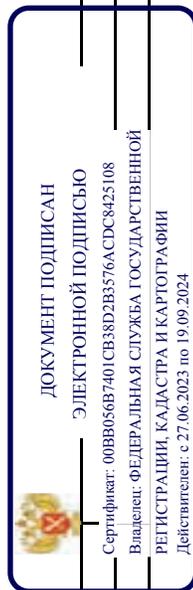
На основании запроса от 04.07.2024, поступившего на рассмотрение 04.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:832		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/34; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/34		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45		
Площадь:	150,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8806110,61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592		
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: 25.06.2009		


 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 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	
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	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	

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 63-63-01/043/2010-441 16.04.2010 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 17:41:17 63-63-01/043/2010-441 Срок действия с 05.11.2015 по 01.09.2024 по 01.09.2024г Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695 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: 00B8056B7401C8B38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

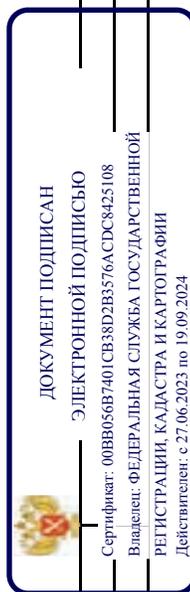
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	
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: 2px solid blue; 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 выписки: 6	Всего разделов: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	

	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

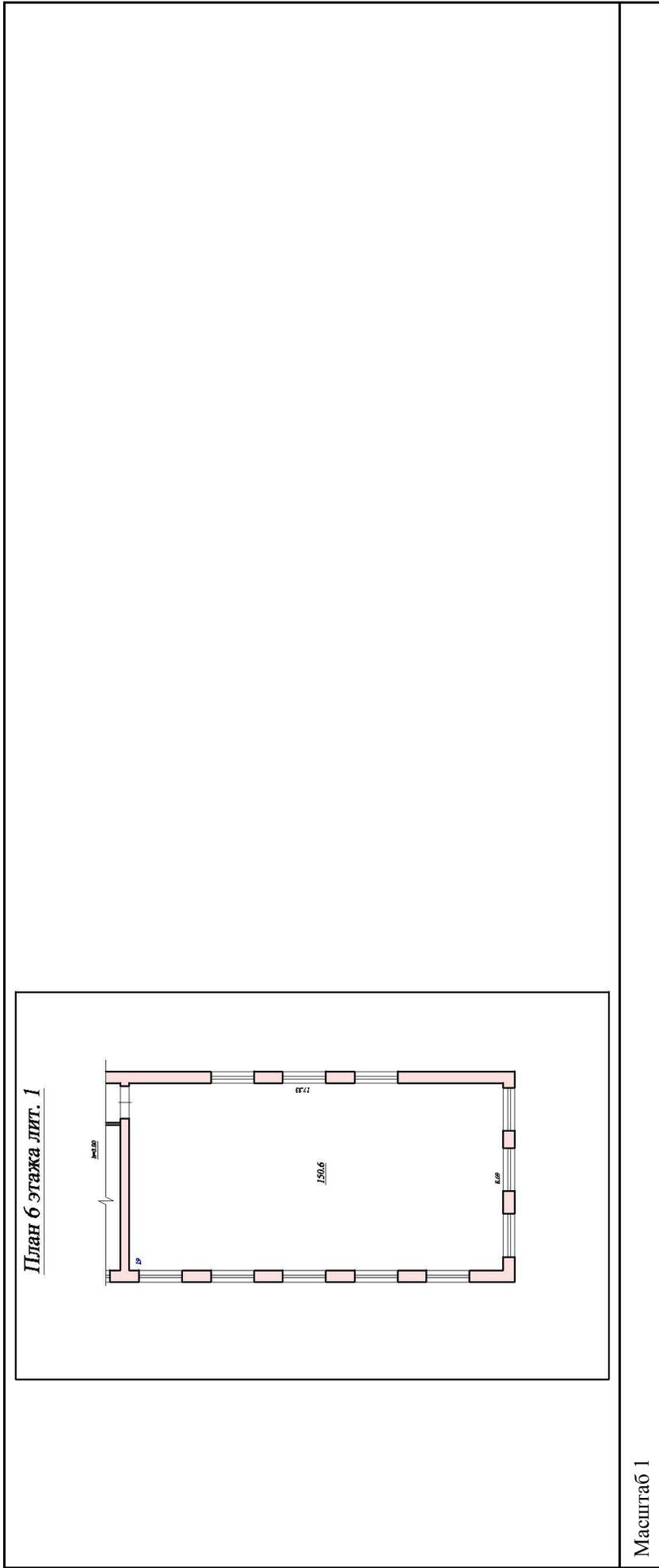


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175518504			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832			
Номер этажа (этажей): 6			





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 04.07.2024, поступившего на рассмотрение 04.07.2024, 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: 6
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:825		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/35		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45		
Площадь:	53.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3206074.95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592		
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: 25.06.2009		



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

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	
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	

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 63-63-01/043/2010-433 16.04.2010 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 17:59:54
	дата государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-433
	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

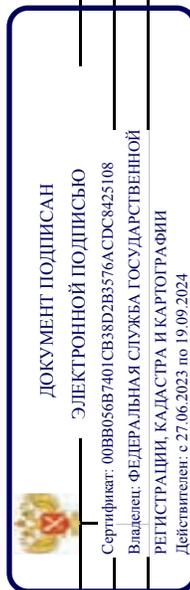
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	
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 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: 6
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	

	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

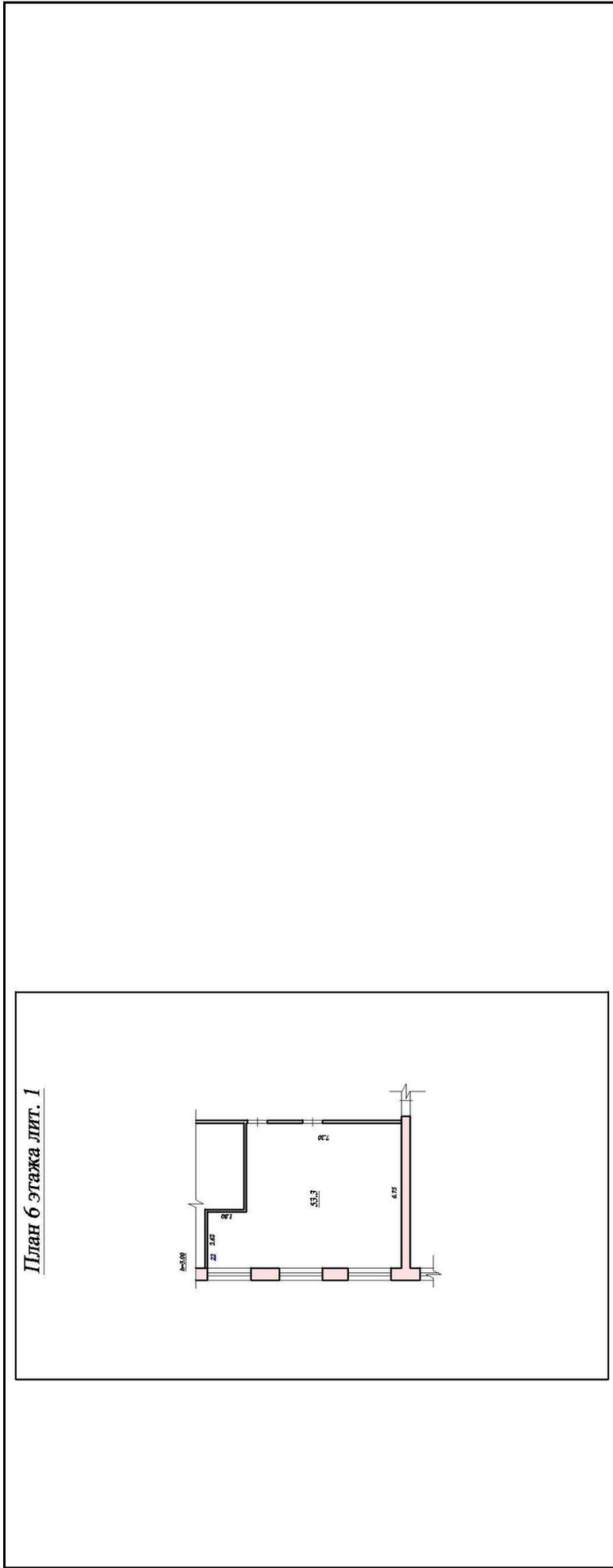


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
04.07.2024г. № КУВИ-001/2024-175517898			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825			
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	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

20/15001/2012 - 25786

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:825
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),
63:01:0000000:0:1939/35

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:592
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 6
- 1.3. Общая площадь помещения: 53.3 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н38	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание:
Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.22. Нежилое помещение №н38 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью - 1190,3 кв.м. свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г. реконструкция. Предоставлено заключение Департамента архитектуры и строительства городского округа Самара Д05-01-01/-11722-0-1 от 15.07.2009г.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(наименование органа или организации)

_____ М.П. _____ (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)

Аэродромная 415

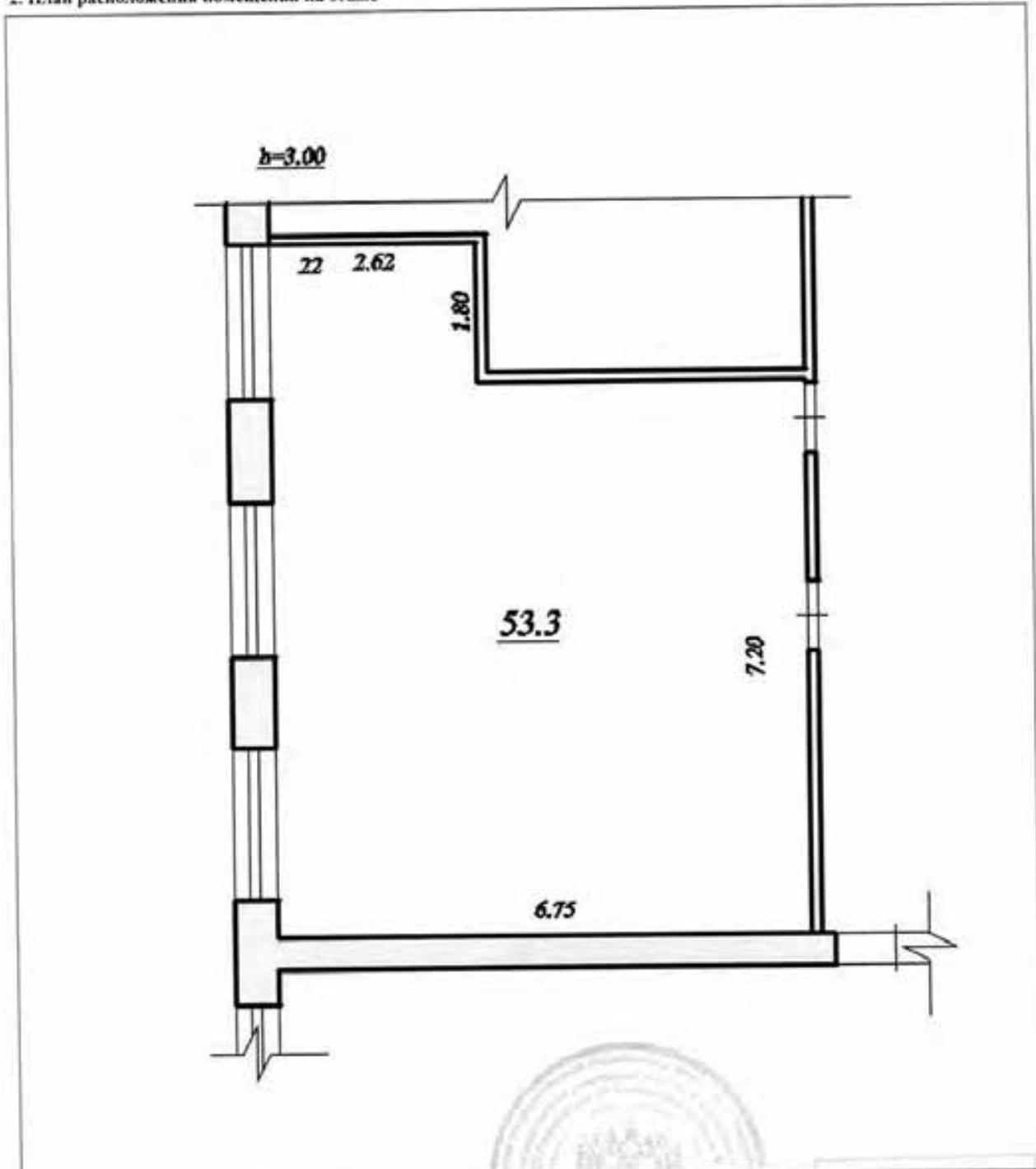
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63:01:0117003:825

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63:01.0000000.0.1939/35

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П. _____
(подпись)

(инициалы, фамилия)

27/08/2012 - 39478

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 4

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),
63:01:0000000:0:1939/29

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:592
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
- 1.3. Общая площадь помещения: 105 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	обл Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н 2	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание: —

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(наименование органа или организации)

	М.П.	(подпись)	
(полное наименование должности)			(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

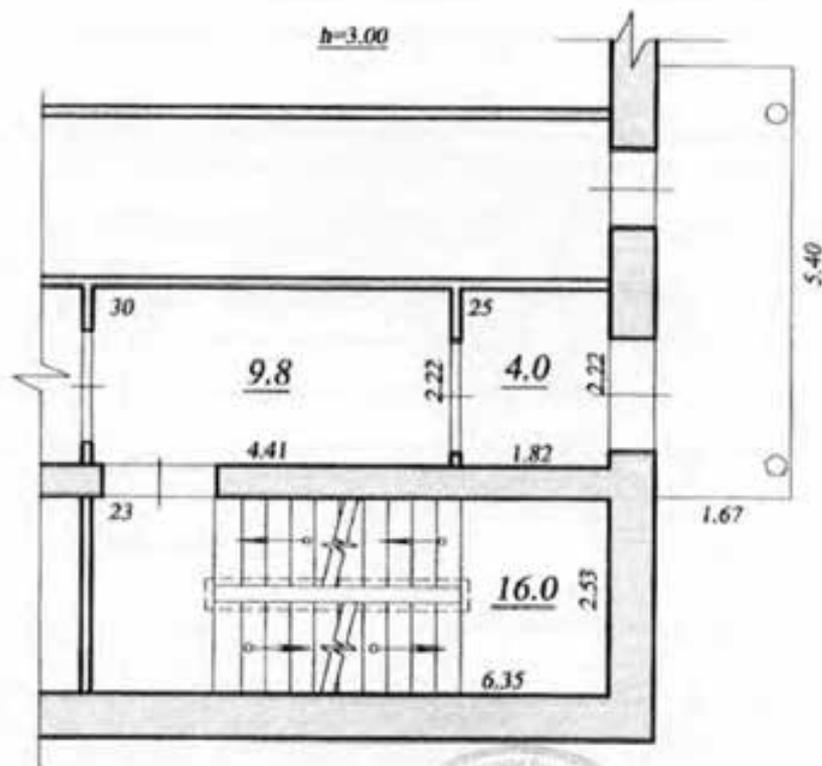
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/29

2. План расположения помещения на этаже

План 1 этажа



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

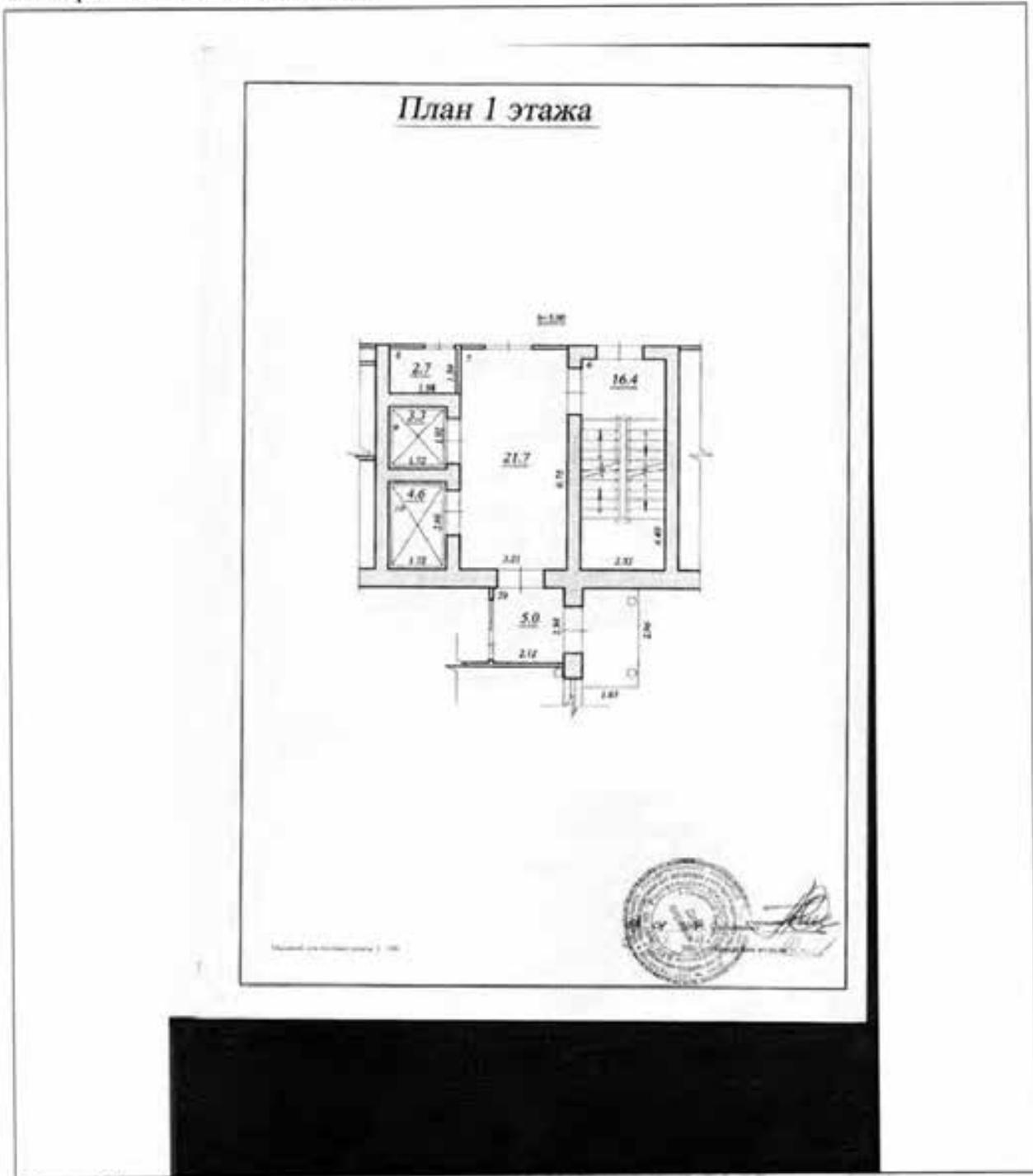
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.820

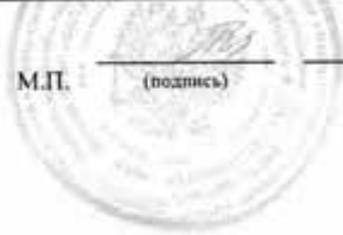
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/29

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Инженер-конструктор
(полное наименование должности)



М.П. (подпись)

Иванов И.И.
(инициалы, фамилия)

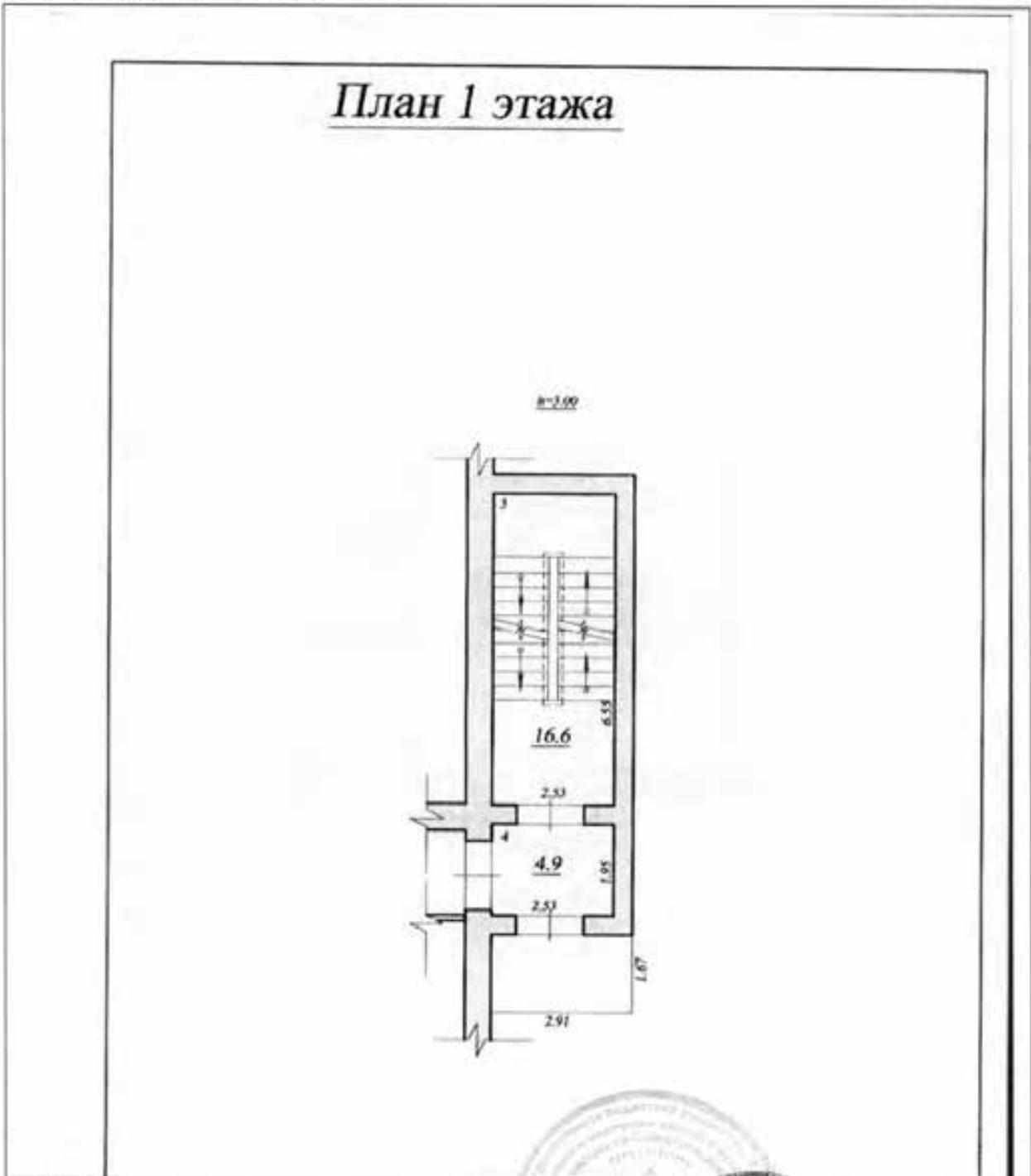
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36 401 002 000071750), 63.01-0000000-0-1939/29

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П. _____
(подпись)

(инициалы, фамилия)

21/4001/2012 - 25851

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:832
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),
63:01:0000000:0:1939/34

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:592
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 6
- 1.3. Общая площадь помещения: 150,6 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н30	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.10. Примечание:
Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж поз. № 19. Нежилое помещение №н30 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью • 1190,3 кв.м. свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ №223179 от 30.10.2008г.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(наименование органа или организации)

_____ (полное наименование должности)

М.П. _____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

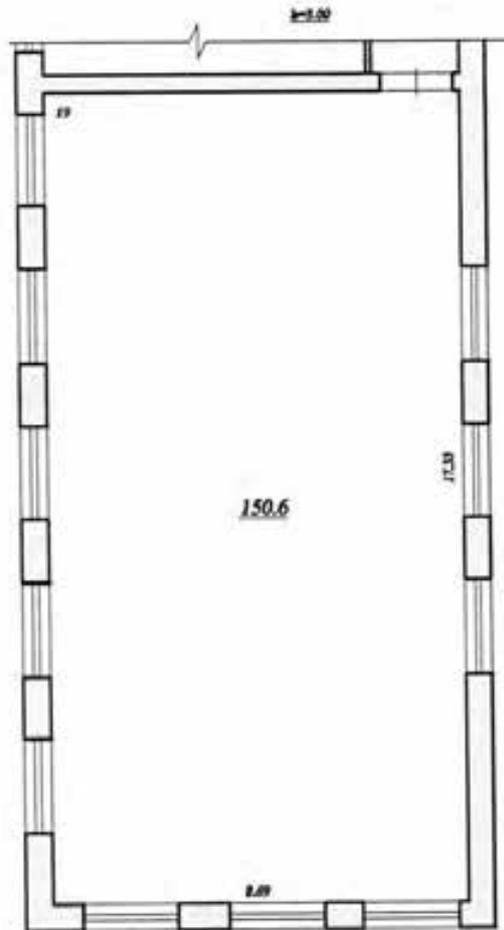
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63-01-0117003-832

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36-401-002-000071750), 63-01-0000000-0-1939/34

2. План расположения помещения на этаже

План 6 этажа лит. 1



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

21/000/2012 - 39855

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1 , всего листов 6

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),
63:01:0000000:0:1939/9

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:592
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 4
- 1.3. Общая площадь помещения: 248.2 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н8	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание:
Наименование - нежилое помещение. Расположение - 4 этаж поз.№ 1,4-13,18.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области
(наименование органа или организации)

_____ (полное наименование должности) _____ М.П. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)



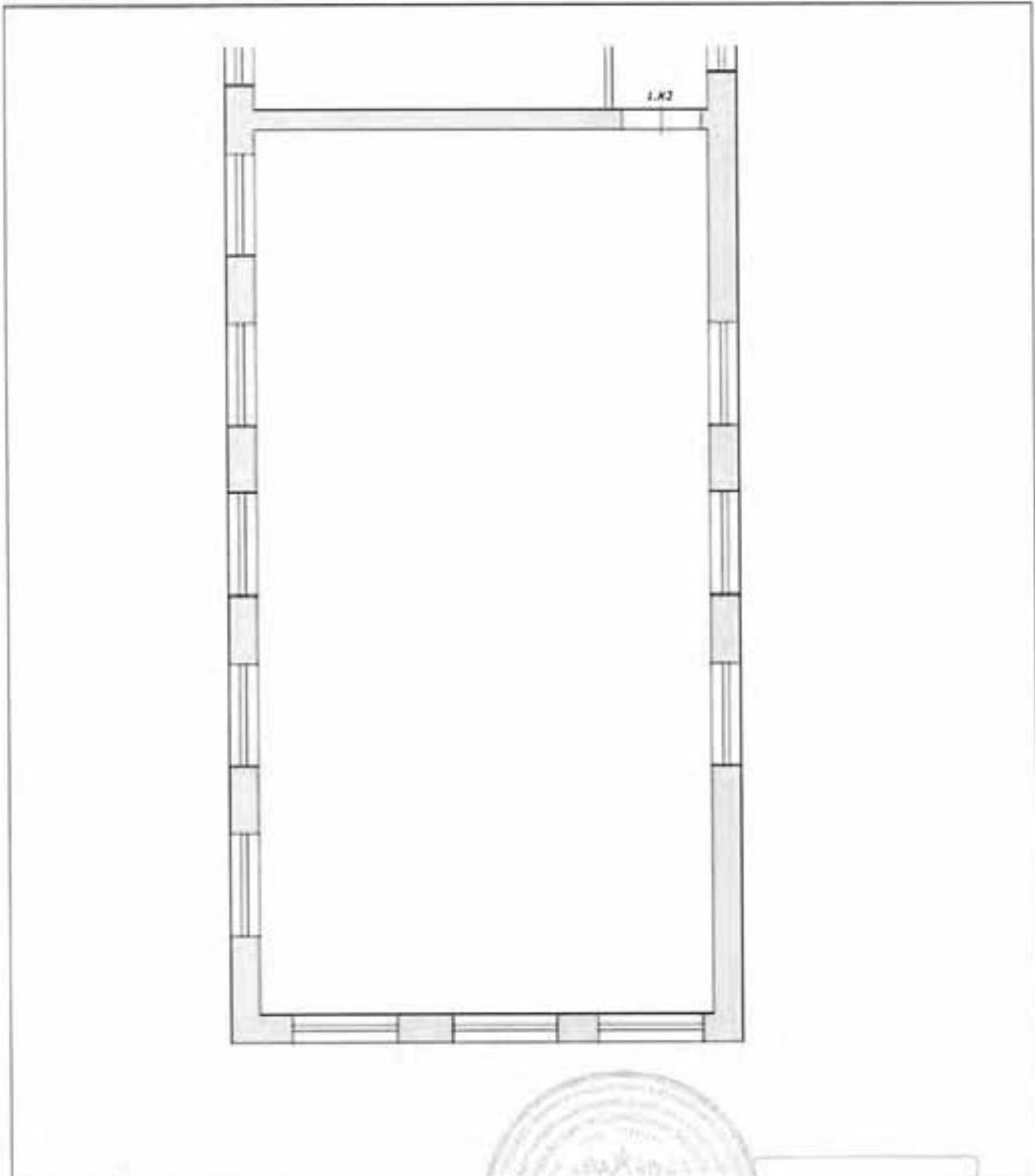
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36-401-002-000071750), 63.01.0000000.0.1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

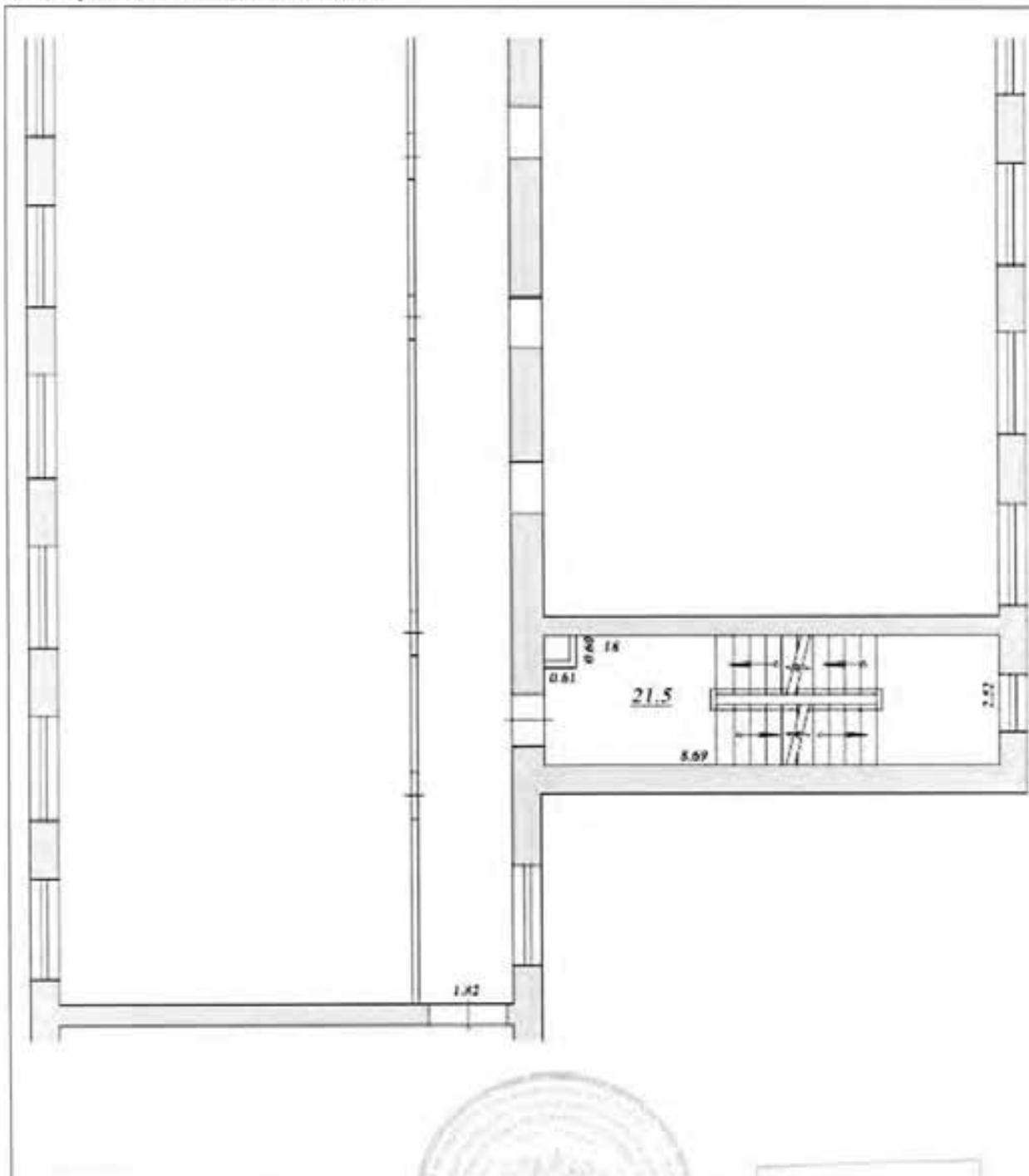
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 3 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401.002.000071750), 63:01:0000000:0:1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)
Инженер-проектировщик



М.П. _____
(подпись)

Сезина А.

(инициалы, фамилия)

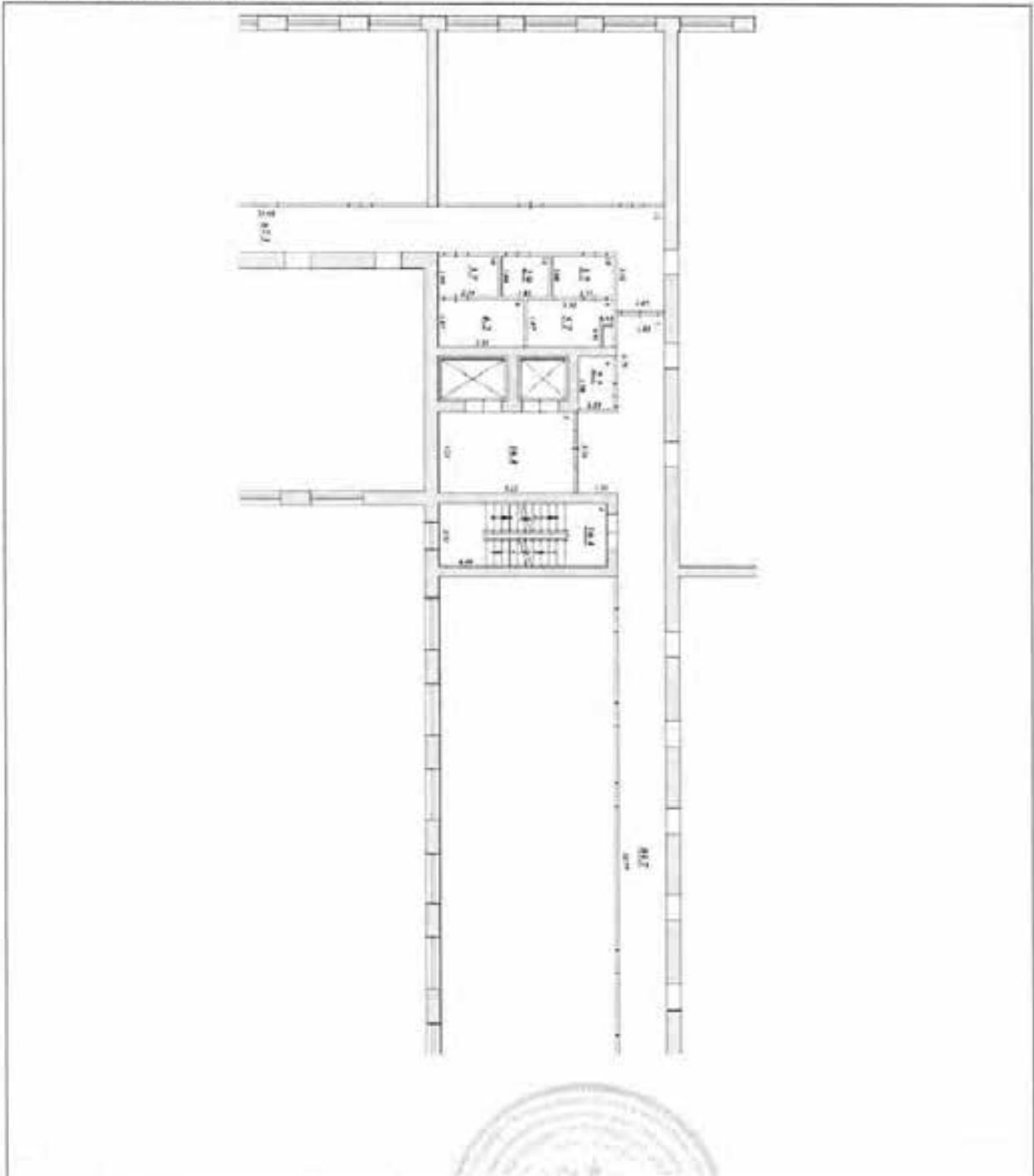
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 4 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

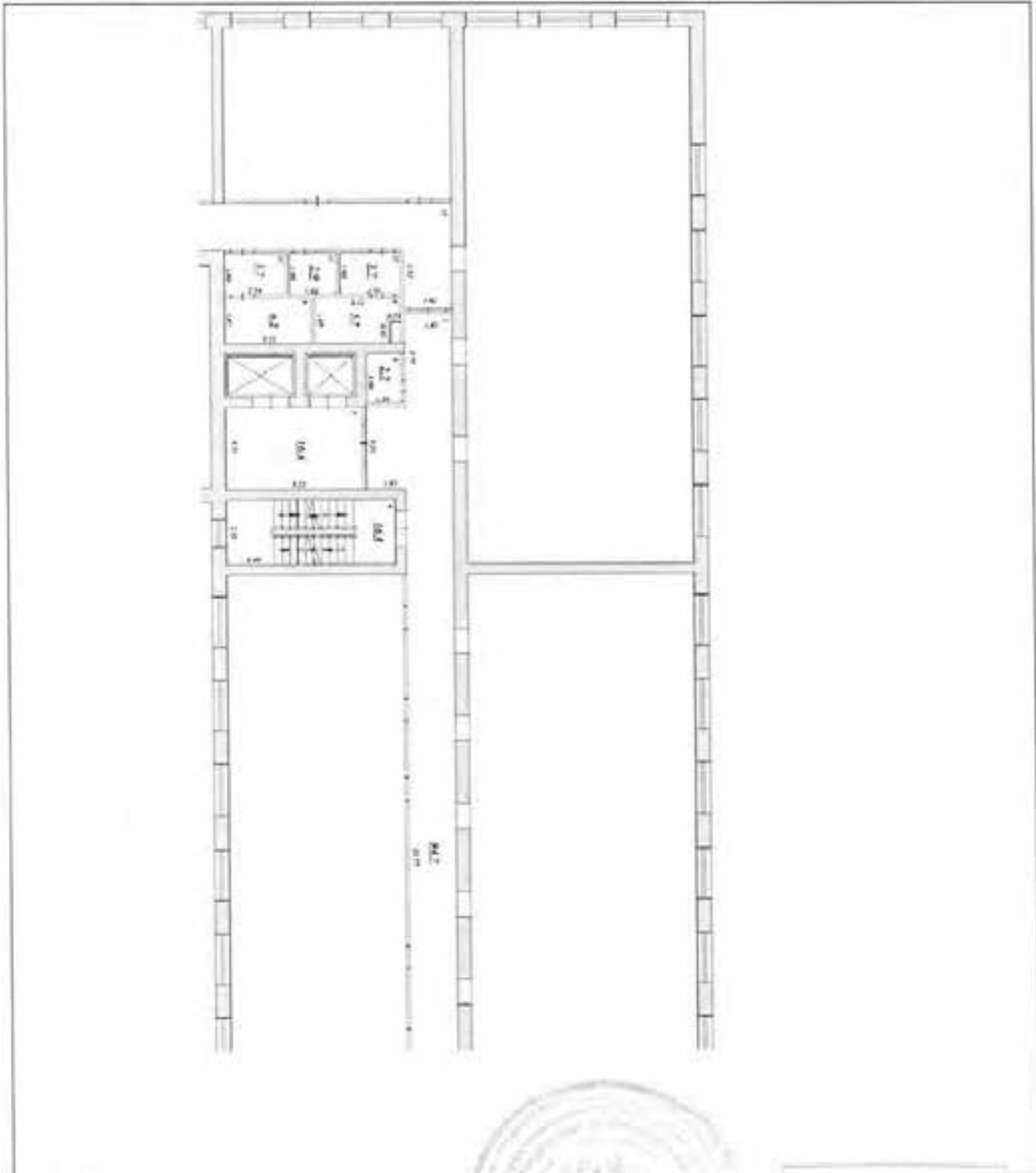
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 5 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36 401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЛЕДЕЛИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



М.П.

(подпись)

С.С. ПЕТУХОВА

(инициалы, фамилия)

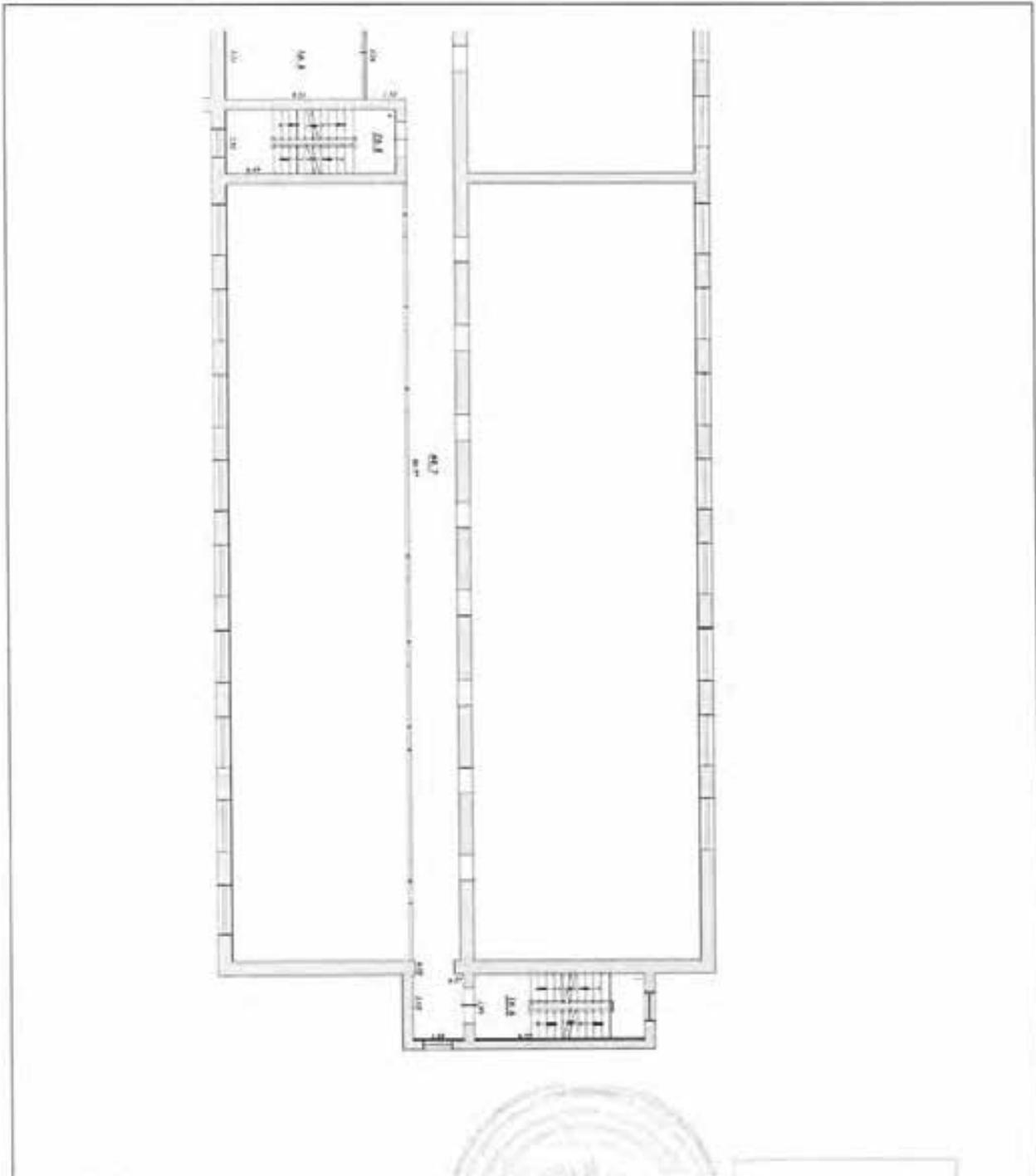
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 6 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

22/4001/2012 - 85780

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1 , всего листов 5

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),
63:01:0000000:0:1939/10

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:592
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 4
- 1.3. Общая площадь помещения: 1190.3 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н9	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание:
Наименование - нежилое помещение. Расположение - 4 этаж поз.№ 2,3,14-17,19.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области
(наименование органа или организации)

_____ М.П. _____ (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности) (подпись)

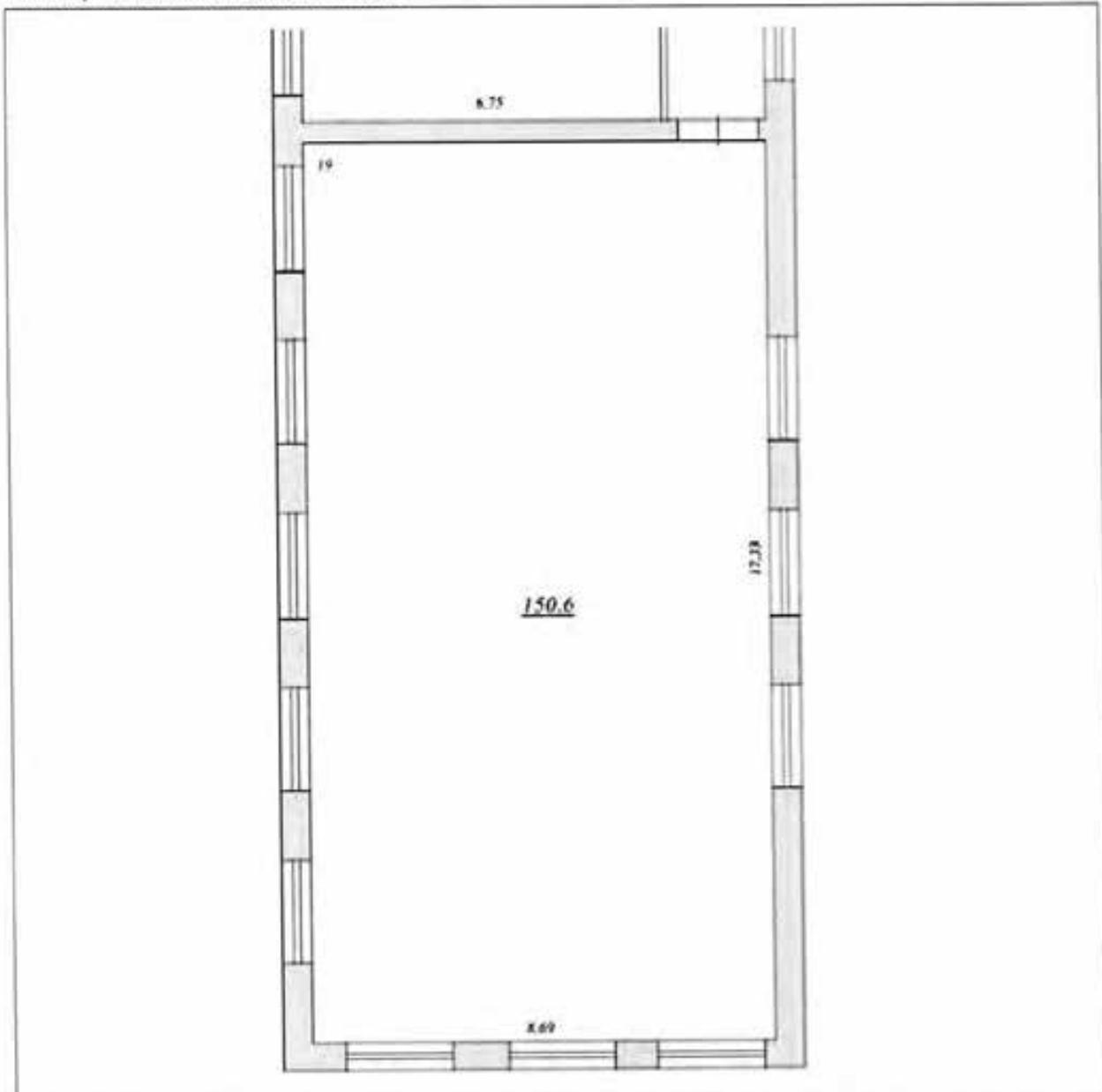
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 5

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/10

2. План расположения помещения на этаже



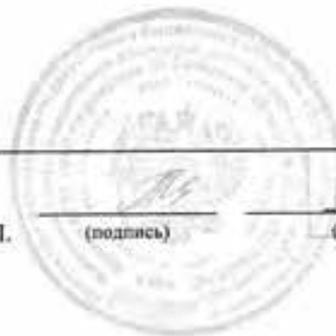
Масштаб 1: _____

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



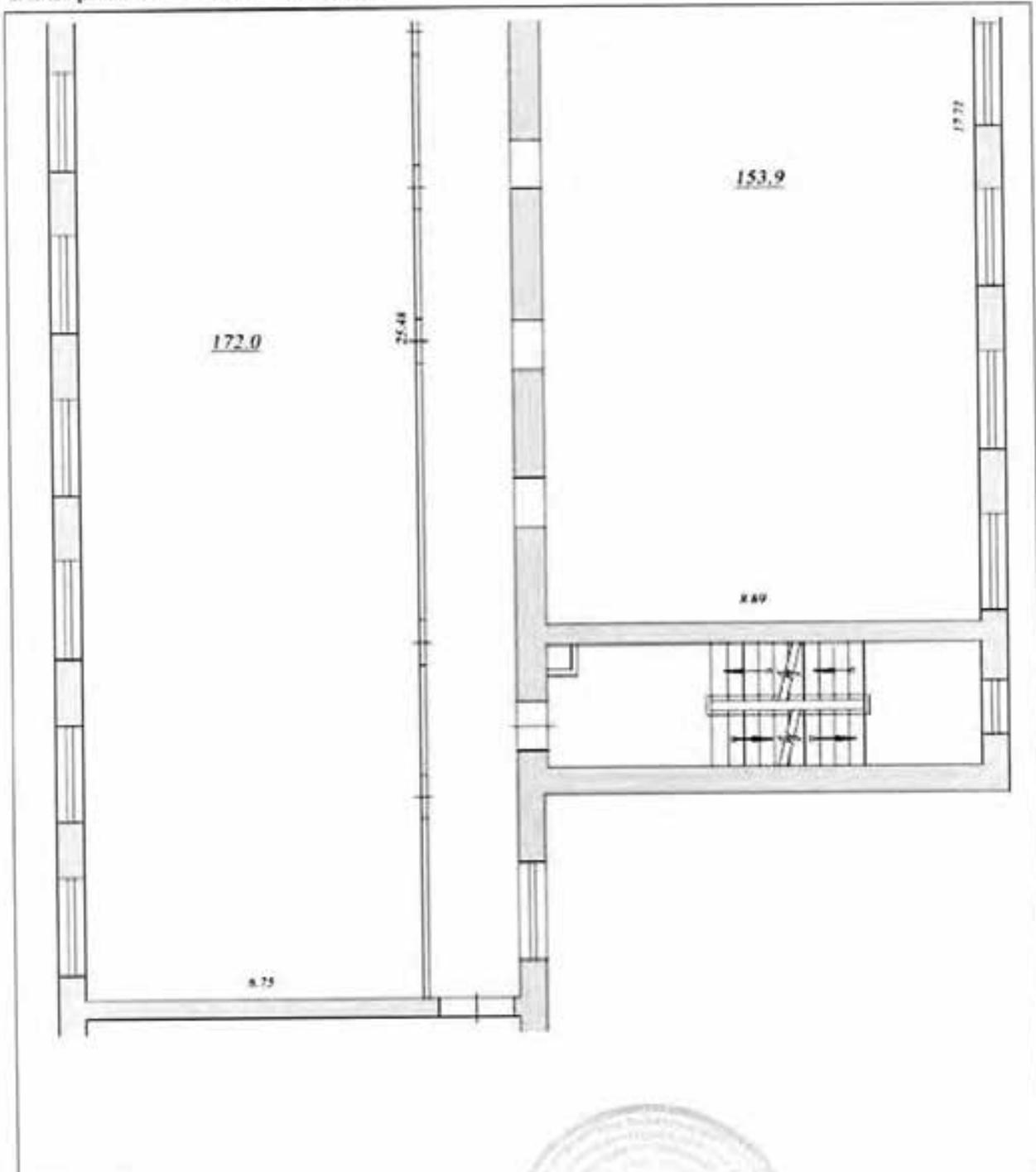
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 3 , всего листов 5

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/10

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Иванов И.И.
(полное наименование должности)



М.П. *И.И.*
(подпись)

Иванов И.И.
(инициалы, фамилия)

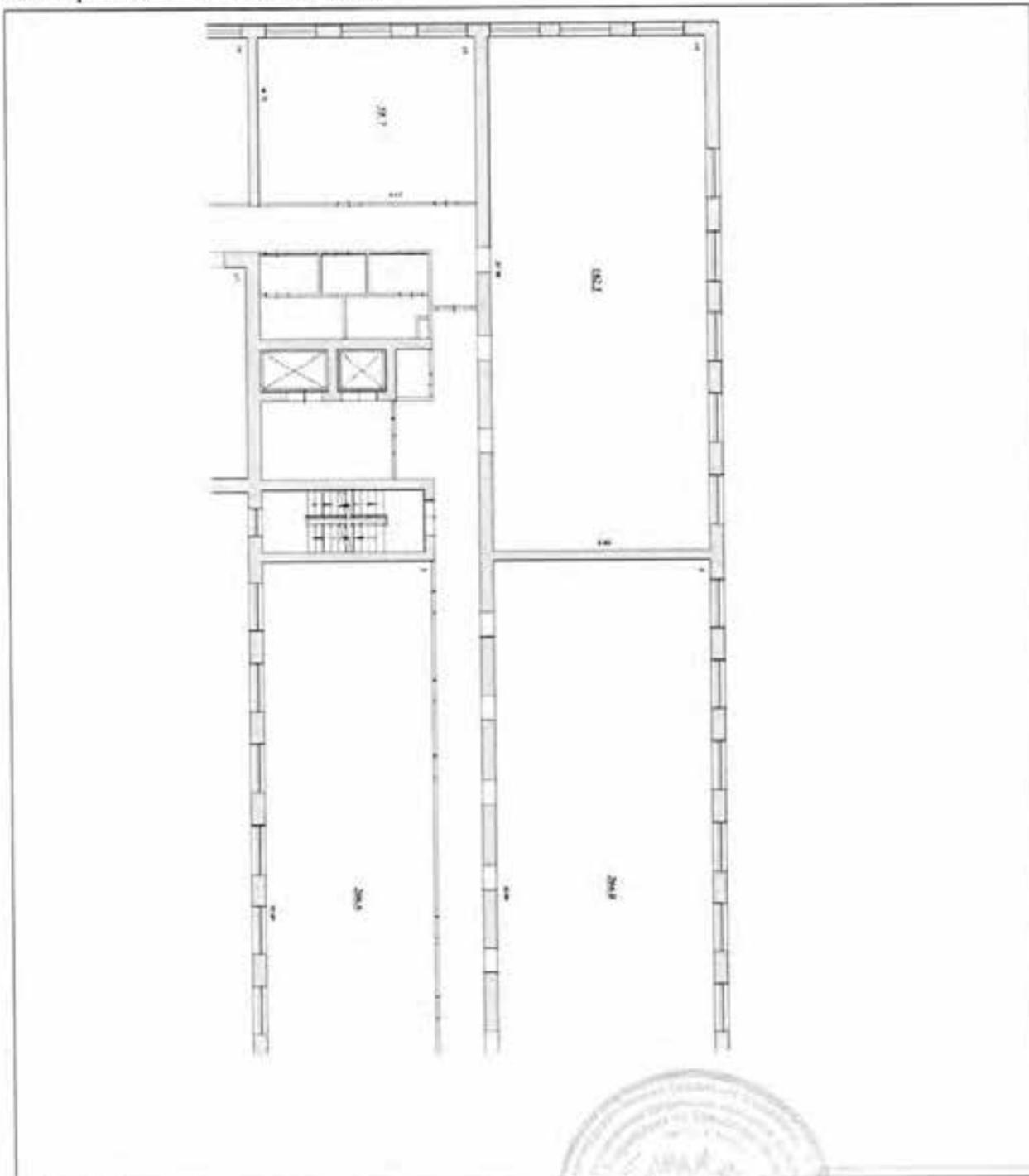
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 4 , всего листов 5

Кадастровый номер 63-01-0117003-803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01-0000000-0-1939/10

2. План расположения помещения на этаже



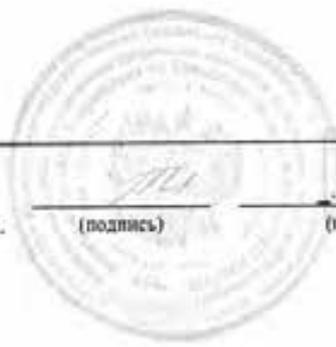
Масштаб 1:

Ирина Ю. Задорожнюк
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



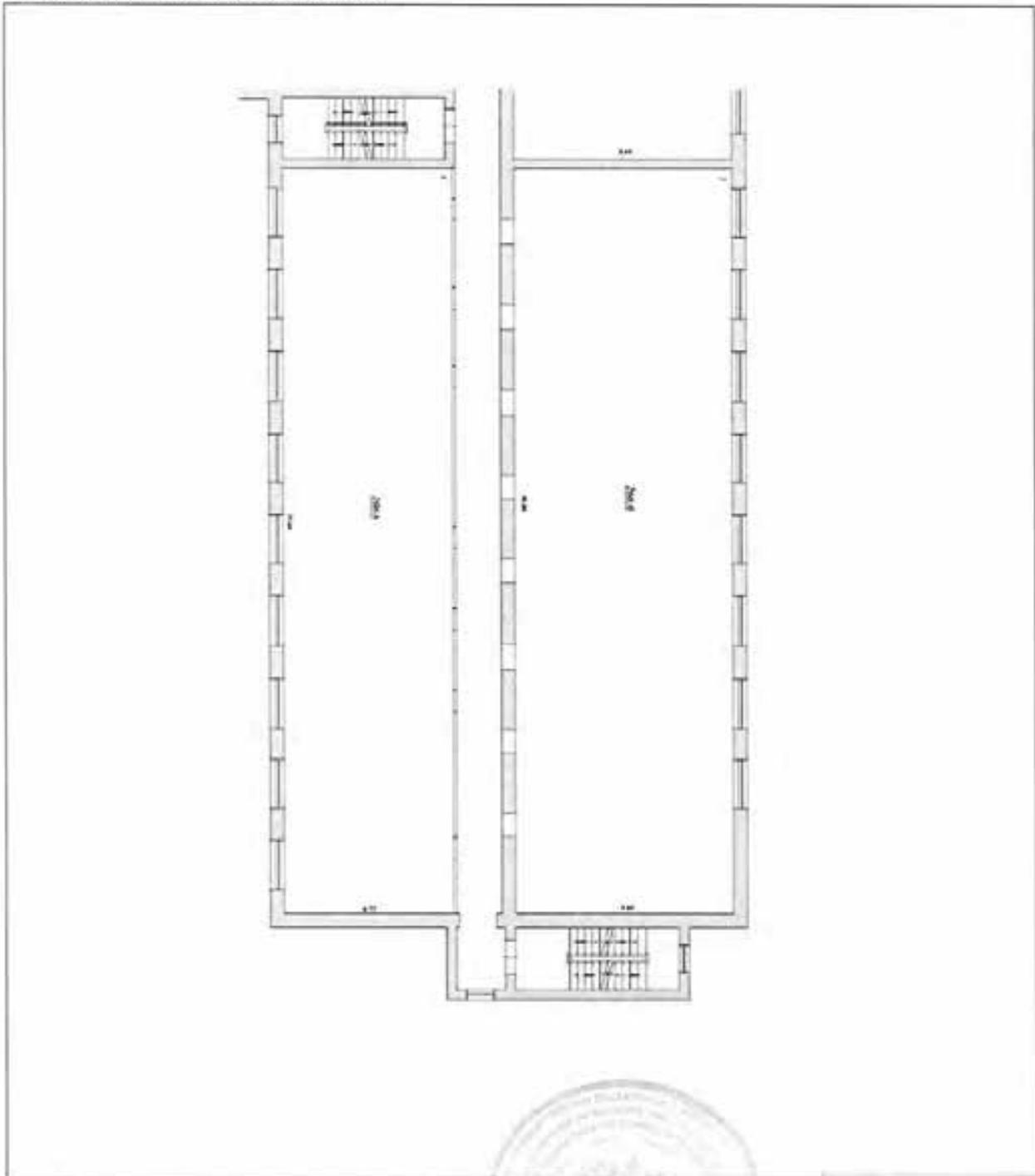
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 5 , всего листов 5

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63.01.0000000.0.1939/10

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: *1:100*

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Самарское городское отделение
 Самарского филиала
 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета Помещение
 Назначение Нежилое
 Текущее использование Офис
 Номер и9

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
 ФГУ "Земельно-кадастровый палата" по Самарской области
 Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов недвижимости строительства
 от 16 07 2006 г.
 и ему присвоен инвентарный номер 1939/40
 кадастровый номер 63:04:0040000:0:1939/40
 Полномочий Сельникова А.И.
 4410

Почтовый индекс 443070
субъект РФ Самарская область

г. Самара
рп. Железнодорожный

улица Аэродромная, д.45

(местоположение объекта учета)



Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

Паспорт составлен по состоянию на 20.12.2007 ФЗ У

Входящий № 6359667

М.П.

Заместитель директора филиала Т (Гараник Т.В.)
 Проверил Иванов Д.Г.
 Исполнил Мальцев А.Ю.

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид прав, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литеры)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Номер помещения н9
 Литера 1
 Этаж 4
 Общая площадь 1 190,30
 Основная площадь 1 190,30

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 79 893 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20 декабря 2007 г. 902 791 руб.
 Коэффициент удорожания 11,30

4. Экспликация площади помещений

Литра по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Наименование частей помещений (комнат)	Формула подсчета площади части помещения	Площадь помещения, кв. м								Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельная площадь, кв. м	Примечание
								с учетом прощел** (с коэффициентом)	общая**	клетка	подсобная	основная	эксплуатационная	кроме того прочая (без коэффициента)	15			
1	4		4	Офис	2	Помещение		266,0	266,0							3,00		
					3	Помещение		206,6	206,6							3,00		
					14	Помещение		182,5	182,5							3,00		
					15	Помещение		58,7	58,7							3,00		
					16	Помещение		172,0	172,0							3,00		
					17	Помещение		153,9	153,9							3,00		
					19	Помещение		150,6	150,6							3,00		
						Итого в помещении:		1190,3	1190,3									

ИТЭРСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Ассоциация - Федеральное БТИ»

«О» в документе пронумеровано,
проиндексировано и скреплено печатью
5 (Пять) листов
подпись



ЛИСТОВ

ПОДПИСЬ

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение _____
(вид объекта учета)
Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1	
Номер помещения	н38	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

Самарский филиал
 ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Реконструкция
 25
 Специалист *[Подпись]*

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-39877 (36:401:002:000071750)
Кадастровый номер	

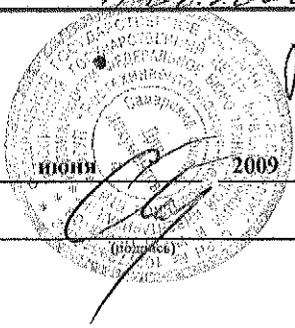
*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	ФГУП "БТИ" по Самарской обл.
Инвентарный номер	1232/35
Кадастровый номер	63:01:0000000:0:1232/35
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	11.08.2009

Входящий № 6479545

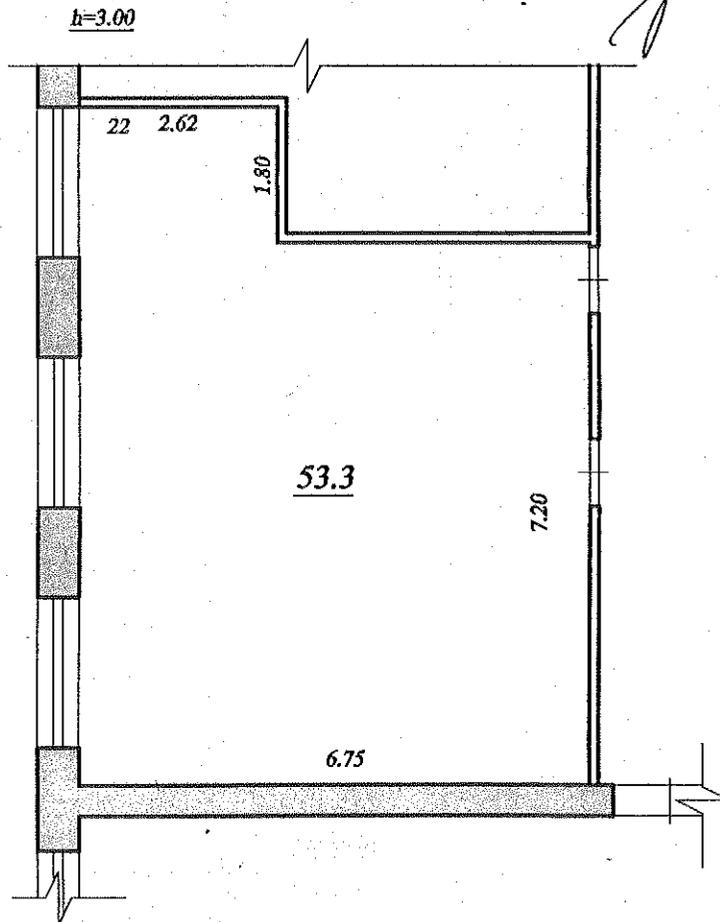
Паспорт составлен по состоянию на « 25 » июни 2009 года ШКИНА Е.В.

Заместитель главного инженера _____ (Белоклоков С.В.)
М.П. (подпись) (Фамилия И.О.)



План 6 этажа лит. 1

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
(РОСНИ ДВИЖИМОСТИ)
ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Самарской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный
реестр объектов капитального строительства
« 11 » 08 2009 г.
Эму присвоен инвентарный номер 1039/35
кадастровый номер 63:01:0060000:0:1039/35
Уполномоченное лицо *[подпись]* ЮШКИНА Е. В.
ФНО



Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100



25.06.2009. Специалист

03.08.2009. Начальник отдела

[Подписи]

2. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование и соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие правоудостоверяющие документы	Дата записи	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушения градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Нежилое помещение №н38 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью: 1190,1 кв.м.

свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г. Реконструкция.

Предоставлено заключение Департамента архитектуры и строительства городского округа Самара Д03-01-01/-11722-0-1 от 15.07.2009г.

3. Техническое описание помещения

Назначение	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>н38</u>
Литера	<u>1</u>
Этаж	<u>6</u>
Общая площадь	<u>53.30</u>
Основная площадь	<u>53.30</u>

Действительная стоимость в базовых ценах	<u>1969 г.</u>	<u>3819</u>	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на	<u>25 июня 2009 г.</u>	<u>43155</u>	руб.
Коэффициент удорожания		<u>11.30</u>	

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.06.09	Мальцев А. Ю.		Иванов Д. Г.	

5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы частей помещений	Площадь помещений, кв. м								Связано переоборудованная площадь, кв. м	Примечание
								с учетом проемов* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)	Высота по внутреннему обмеру, м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	6		н38	Нежилое помещение	22	Помещение		53.3	53.3			53.3			3.00		
						Итого в помещении:		53.3	53.3			53.3					

33
 Экспликация помещений с учетом проемов составлена с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Министерства от 4 августа 1998 года №37
 Экспликация помещений с учетом проемов составлена в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,

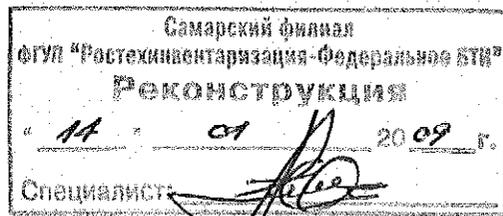
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ

наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета *Помещение*
Назначение *Нежилое*
Наименование *Нежилое помещение*
Номер *н2*



Почтовый индекс

Самарская область

г. Самара

р-н Железнодорожный

ул. Аэродромная, д. 45

Иное описание местоположения:

Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

Паспорт составлен по состоянию на 14.01.2009 Ф-3

Входящий № 6417593

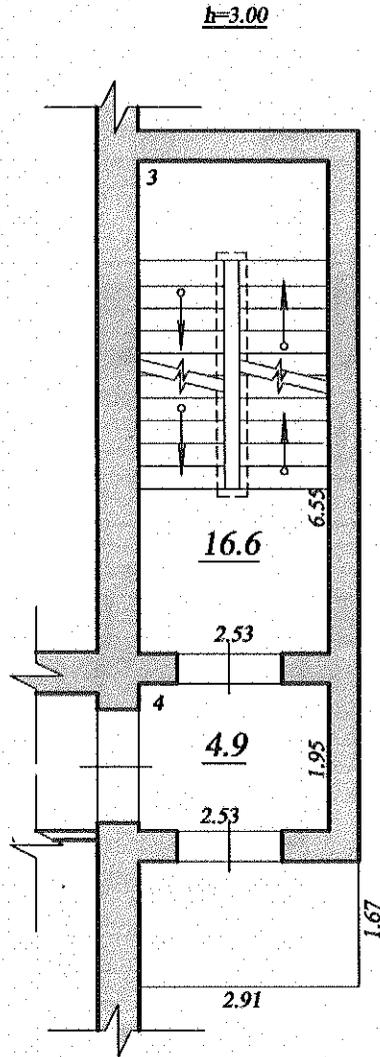
Проверил (Иванов Д. Г.)

Исполнил (Мальцев А. Ю.)

М.П.

Самарский филиал

План 1 этажа

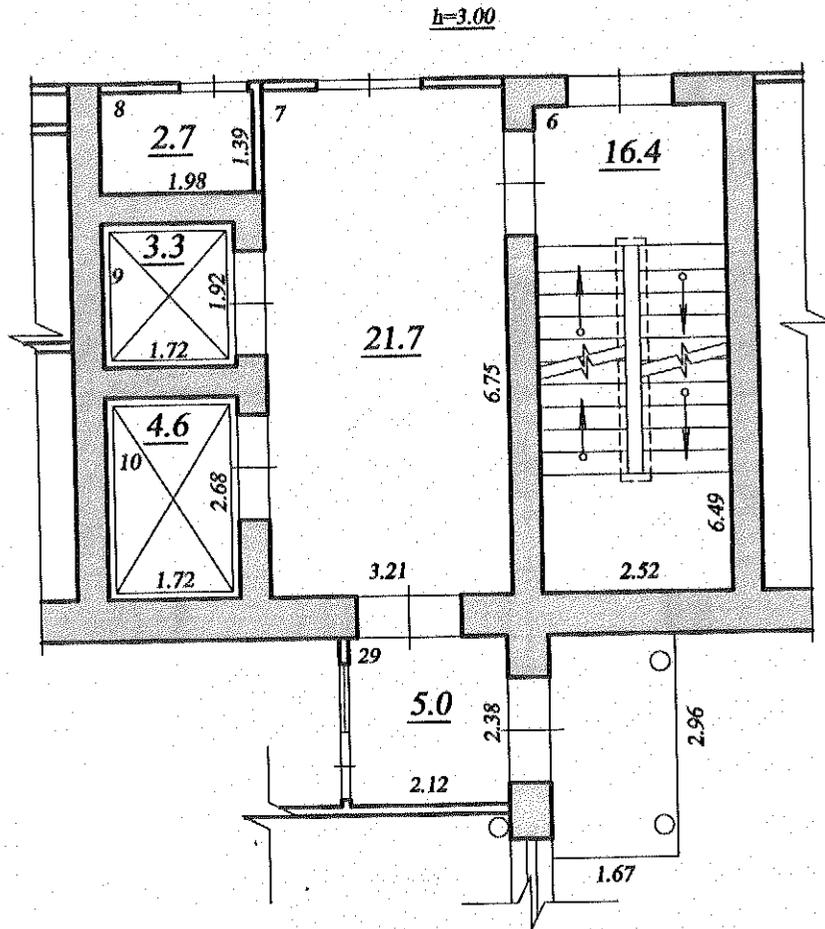


Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100

№ 01 2001, Специалист

15.01 2001, Начальник отдела

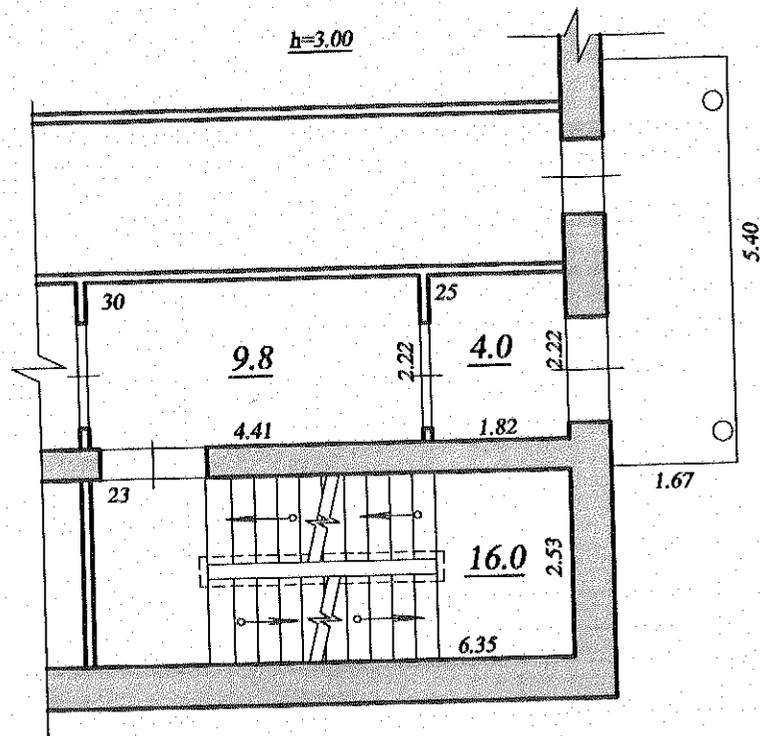
План 1 этажа



Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100

№ 01 200г. Специалист
15.01 200г. Начальник отдела

План 1 этажа



Масштаб для поэтажн. плана 1:100

№ 01 2009 г. Специалист
15.01 2009 г. Начальник отдела

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы частей помещений	Площадь помещений, кв. м						Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно перепланируемая площадь, кв. м	Итого	
								с учетом прицепов*	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				кроме того прочая (без коэффициента)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1		n2	Нежилое помещение	3	Лестница	16.60	16.6	16.6				16.6		3.00		
					4	коридор	4.90	4.9	4.9				4.9		3.00		
					6	Лестница	16.40	16.4	16.4				16.4		3.00		
					7	коридор	21.70	21.7	21.7				21.7		3.00		
					8	Техническое помещение	2.70	2.7	2.7				2.7		3.00		
					9	лифт	3.30	3.3	3.3				3.3		3.00		
					10	лифт	4.60	4.6	4.6				4.6		3.00		
					23	Лестница	16.00	16.0	16.0				16.0		3.00		
					25	коридор	4.00	4.0	4.0				4.0		3.00		
					29	коридор	5.00	5.0	5.0				5.0		3.00		
					30	коридор	9.80	9.8	9.8				9.8		3.00		
						Итого в помещении:		105.0	105.0				105.0				

Итого в документе пронумеровано,
проинвентаризовано и скреплено печатью
_____ листов



руководитель

№

6/130, 6

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»

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

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(вид объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1	
Номер помещения	н30	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-39877 (36:401:002:000071750)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	УФУП по Самарской области
Инвентарный номер	133/04
Кадастровый номер	36:01:0001000:0000
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	20/06/09

Входящий № 6479555

Паспорт составлен по состоянию на « 25 » июня 2009 года

Заместитель главного инженера

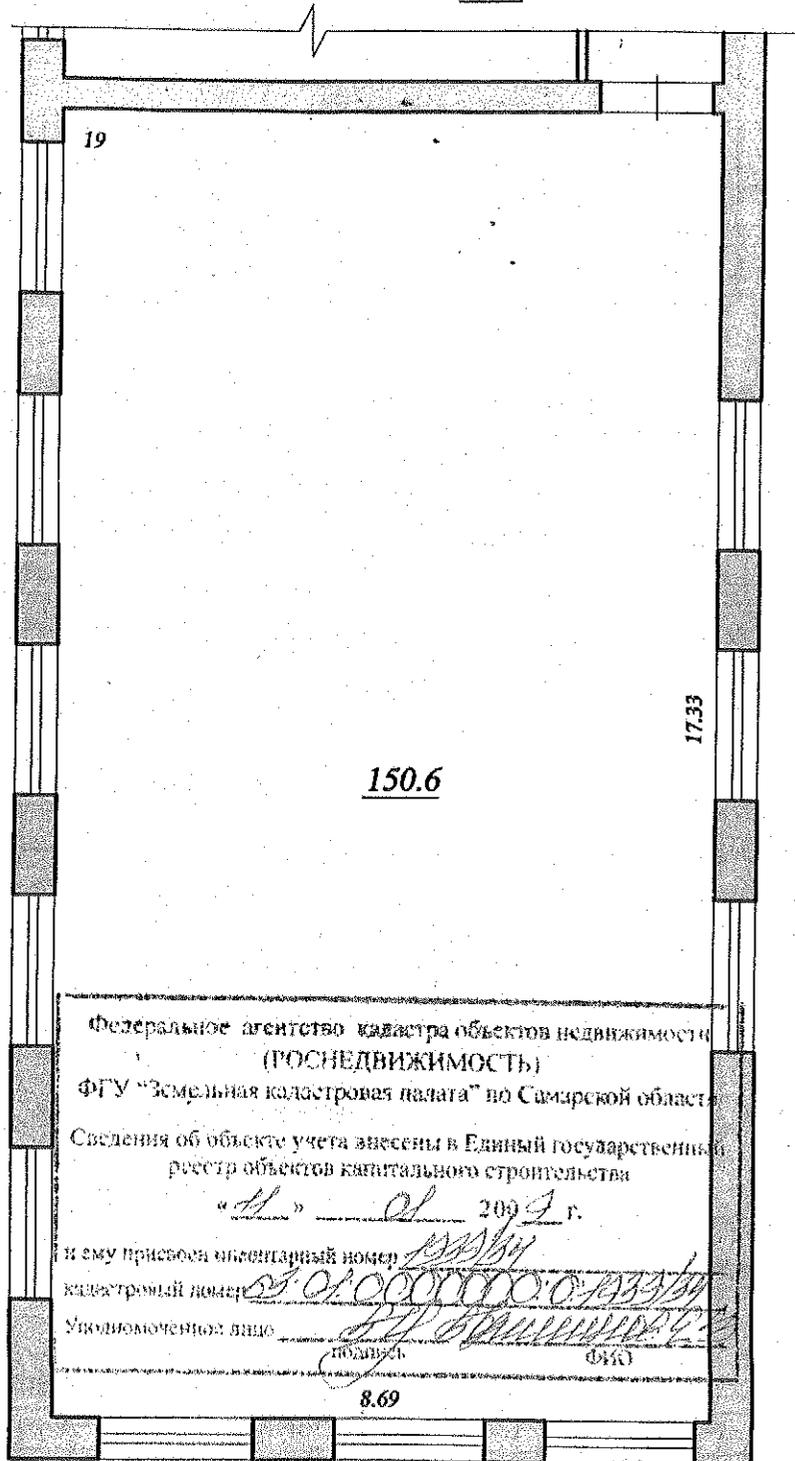
М.П.

(Белоклоков С. В.)

(Фамилия И.О.)

План 6 этажа лит. 1

$h=3,00$



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
(РОСНЕДВИЖИМОСТЬ)
ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Самарской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный
реестр объектов капитального строительства
"11" 01 2009 г.
и ему присвоен инвентарный номер
кадастровый номер: 54-01-0000000-0-1433/01
Уполномоченное лицо _____
подпись _____ Ф.И.О. _____



25.08.2009 Специалист *[Signature]*
03.08.2009 г. Начальник отдела *[Signature]*

Масштаб для поэтажного плана 1 : 100

Сведения о принадлежности

Дата исп	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

Замечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Данное помещение №п30 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью- 1190,3 м2

Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г.

3. Техническое описание помещения

Назначение	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>п30</u>
Литера	<u>1</u>
Этаж	<u>6</u>
Общая площадь	<u>150.60</u>
Основная площадь	<u>150.60</u>

Действительная стоимость в базовых ценах	<u>1969 г.</u>	<u>10788</u>	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на	<u>25 июня 2009 г.</u>	<u>121904</u>	руб.
Коэффициент удорожания	<u>11.30</u>		

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.06.09	Мальцев А. Ю.		Иванов Д. Е.	

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Название частей помещений (комнат)	Формы частей помещений	Площадь помещений, кв. м						Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно оборудованная площадь, кв. м	Примечание	
								с учетом проемов* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основания	вспомогательная				кроме того прочая (без коэффициента)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				Нежилое помещение	19	Помещение		150.6	150.6			150.6			3.00		
1	6					Итого в помещении:		150.6	150.6			150.6					

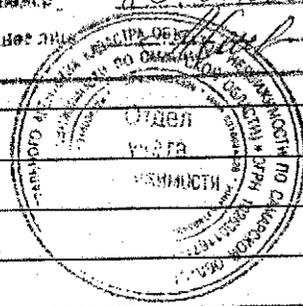
4/д.45.2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Самарское городское отделение
Самарского филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета *Помещение*
Назначение *Нежилое*
Текущее использование *Офис*
Номер *н8*

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
(ФУП НЕДВИЖИМОСТЬ)
ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Самарской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
«*16*» *07* 200*6* г.
Исх. инвентаризационный лист *1939/9*
Кадастровый номер *63:01:0000000:0:1939/9*
Лицевой расчетное лицо *Строилышкова А.И.*
ФИО



Почтовый индекс *443070*
субъект РФ *Самарская область*

г. Самара
рп. Железнодорожный

улица Аэродромная, д.45
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

спорт составлен по состоянию на 20.12.2007 Ф3 У

Входящий № 6359667

М.П.

Заместитель директора филиала М (Таращик Т.В.)
Проверил Иванов Д.Г. (Иванов Д.Г.)
Исполнил Мальцев А.Ю. (Мальцев А.Ю.)
332

Сведения о принадлежности

Дан внес	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

А. Техническое описание помещения

Номер помещения н8
 Литера 1
 Этаж 4
 Общая площадь 248,20
 Полезная площадь _____

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. _____ 19 277 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20 декабря 2007 г. _____ 217 830 руб.
 Коэффициент удорожания _____ 11,30

4. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно перепланированная площадь, кв.м	Примечание
								с учетом прочей** (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)			
					6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	2	3	4	5				16,6	16,6				16,6		3,00		
1	4		н8	Офис	1	Лестница		16,4	16,4				16,4		3,00		
					4	Лестница		16,8	16,8				16,8		3,00		
					5	Коридор		2,7	2,7				2,7		3,00		
					6	Техническое помещение		84,7	84,7				84,7		3,00		
					7	Коридор		5,7	5,7				5,7		3,00		
					8	Санузел		6,2	6,2				6,2		3,00		
					9	Санузел		3,7	3,7				3,7		3,00		
					10	Санузел		2,9	2,9				2,9		3,00		
					11	Санузел		3,7	3,7				3,7		3,00		
					12	Санузел		67,3	67,3				67,3		3,00		
					13	Коридор		21,5	21,5				21,5		3,00		
					18	Лестница		248,2	248,2				248,2		*		
						Итого в помещении											



Поиск

Коммерческая недвижимость

Заявки на покупку

Сообщество

Бизнес-журнал

Мероприятия



Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!

ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.



Складской комплекс 2200 м²

Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

[Реклама здесь](#)

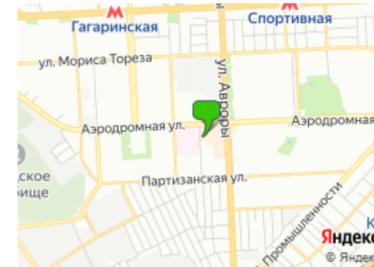
Коммерческая недвижимость в Самаре → Продажа офисов → Бизнес-центры →

[Добавить в избранное](#)[Скачать в PDF](#)[Пожаловаться](#)**ПРОДАЖА** ID: 12059Сергей Зотов
контактное лицо[Написать сообщение](#)

Продажа офисного центра, 150,6 м², Аэродромная 45

Площадь: 150,6 м²

Цена продажи: 39 000 руб./м²

[Аэродромная, 45, Самара, Россия](#)**Контактные данные**

+7 (927) 26X-XX-XX

[Показать телефон](#)**Об объекте**

Район

Железнодорожный

Описание объекта

г. Самара, ул. Аэродромная 45А

Общая площадь: 150,6 кв. м.

Цена: 39 000 руб./кв. м.

Продаётся помещение в Железнодорожном районе города Самара, в районе с высокой плотностью застройки, в новом офисном комплексе «А 45». Второй этаж отдельный вход, круглосуточная охрана и видео наблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации.

Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

К продаже также предлагается соседний офис 153,9 кв. м по аналогичной цене.

Написать представителю

Сергей Зотов

X Ххххххх

glavpo4ta@yandex.ru

Номер телефона *

Добрый день! Хотелось бы получить подробности по объекту, перезвоните, пожалуйста. Спасибо.

 Я не роботПроверка
безопасности[Отправить сообщение](#)

Ваша информация в безопасности.
Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.

Похожие объекты**ПРОДАЖА**
улица Гагарина 53,
Офис 135 м²Цена: 11 500 000 руб.
Площадь: 135 м²**ПРОДАЖА**
улица Карбышева
61В, Офис 161 м²Цена: 18 000 000 руб.
Площадь: 161 м²

**Коммерческая недвижимость**

Заявки на покупку

Сообщество

Бизнес-журнал

Мероприятия

**Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!**

ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

**Складской комплекс 2200 м²**

Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

[Реклама здесь](#)

Сообщество

Бизнес

Контактные данные

Бизнес-журнал

Статьи пользователей

Служба поддержки

Портал Коммерческая.RU использует данные браузера пользователя (cookie, ip адрес и местоположение) для обеспечения корректной работы разделов сайта и сбора статистики. Оставаясь на сайте, вы соглашаетесь на сбор этих данных.

[Политика конфиденциальности Коммерческая.RU.](#)

Проект портала БИБОСС 2010-2024



Продается Офис, 485,7 м² в офисном здании «на ул. Чернореченская, 21»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21

🚇 Московская 🚗 9 мин. 🚇 Гагаринская 🚗 7 мин.



Площадь
485,7 м²



Этаж
4 из 5



Помещение
Свободно

23 650 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 48 693 ₹

Налог УСН

+7 967 722-92-01

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

★ **Суперагент**

На Циан
9 лет

Объектов в работе
468

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

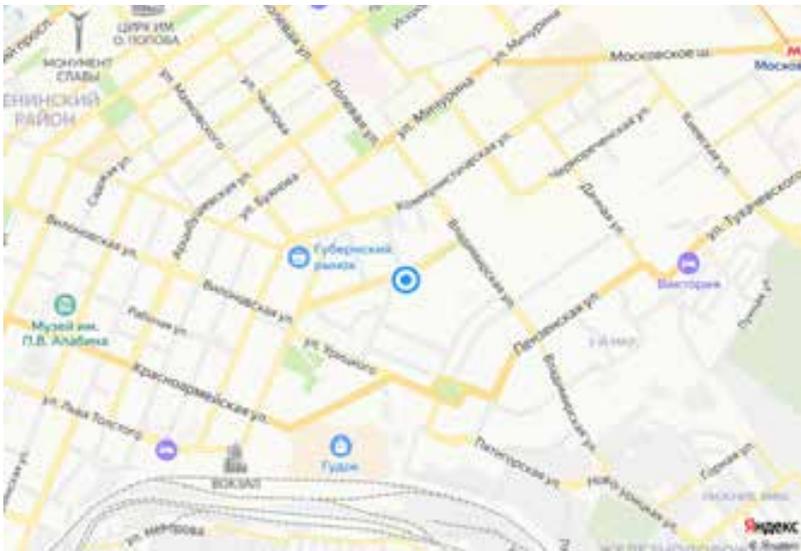
[Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаю офисное помещение на 4м этаже офисного здания в Железнодорожном районе. Хороший уровень внутренней отделки. Кабинетная планировка - 18 кабинетов. Свой с/у. Все коммуникации. Система кондиционирования в каждом кабинете. Интернет, телефонная линия. Рядом расположены Международный институт рынка, Губернский рынок. Пожарно-охранная сигнализация. На входе круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Удобные подъездные пути. Большая парковка перед зданием.

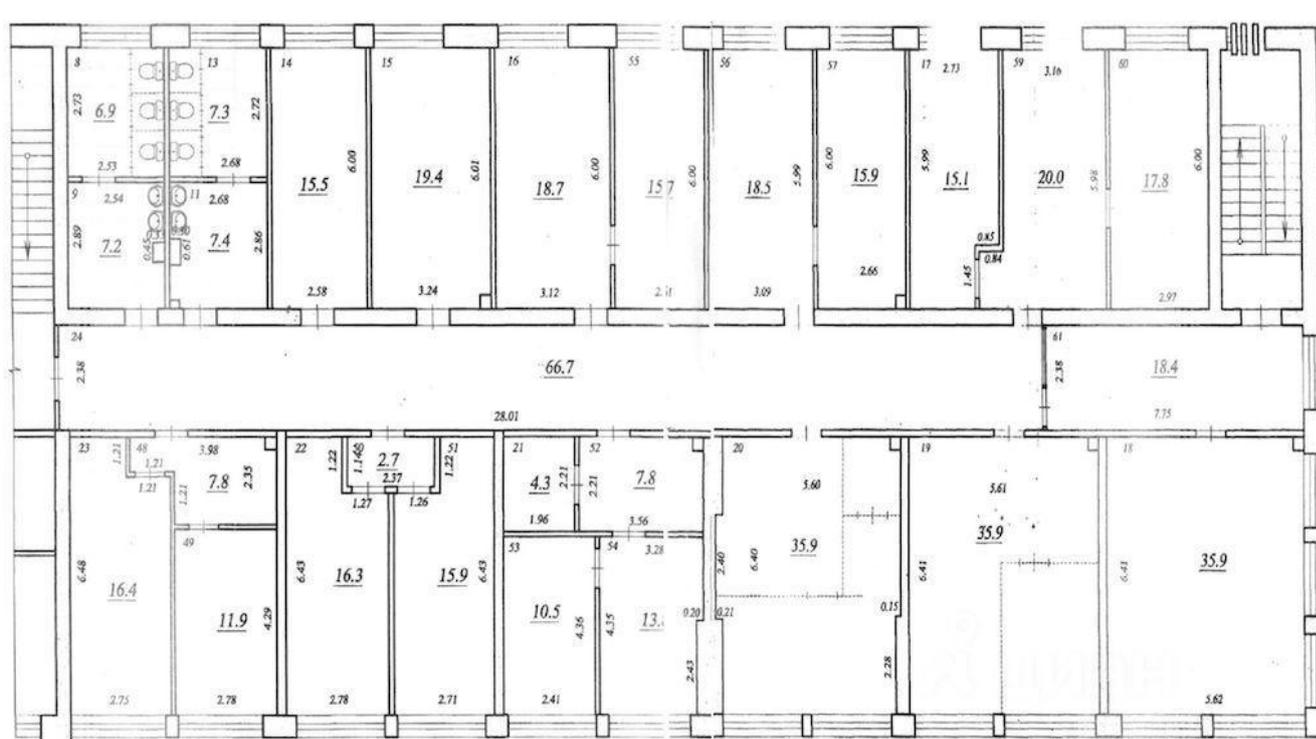
Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 967 722-92-01









Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 150.3 м²

4 200 000 ₽

27 944 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 768-38-24

Агентство недвижимости и хоумстейджинга ДЕТАЛИ

Компания
На Авито с апреля 2023
Завершено 57 объявлений
Реквизиты проверены

30 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

О помещении

Общая площадь: 150.3 м²	Планировка: кабинетная
Этаж: 3	Тип сделки: продажа
Отделка: офисная	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

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

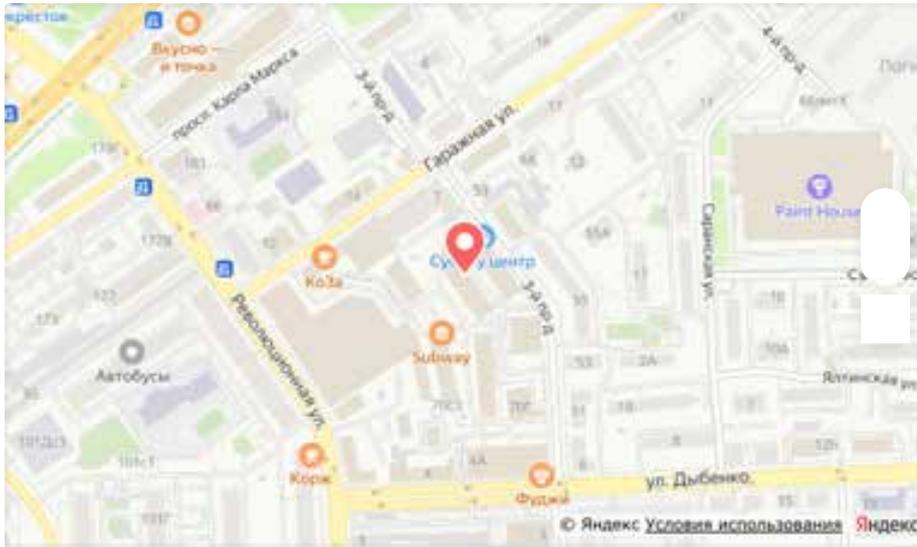
Расположение

Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70лит1

Гагаринская 🚶 11–15 мин. Московская 🚶 16–20 мин.

Спортивная 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продаётся помещение с арендаторами, заполнено на 100%.

Общая площадь: 150 кв. м. Всего 5 кабинетов (23 кв м, 24 кв м, 23 кв м, 40 кв м, 40 кв м)

Этаж/этажность: 3/4.

Ремонт в помещении: пол - керамогранит, стены - покраска, потолок - армстронг.

Санузел на этаже.

Очень удобное и оживленное место, большая парковка, рядом множество офисов и торговых помещений. Район с большим скоплением многоэтажных домов, в месте концентрации объектов коммерческой деятельности.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: административное здание

№ 3483465115 · 14 августа в 14:40 · 1476 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продаю офис с арендаторами

25 000 000 ₽

47 985 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 766-27-88

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка?

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес
Недвижимость



Компания
На Авито с августа 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мишина Ирина

О помещении

Общая площадь: 521 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

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

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

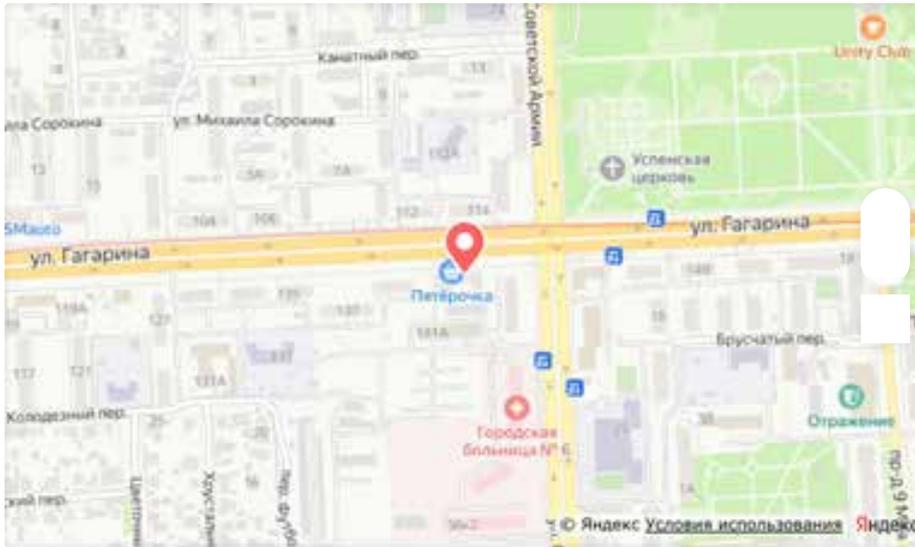
Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Гагарина, 141

Советская 🚶 6–10 мин. Спортивная 🚶 6–10 мин.

Победа 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продаётся отдельно стоящее здание, расположенное на пересечении улиц Гагарина и Советской Армии, по адресу: Самара, Гагарина 141в,

-земля и здание в собственности,

-2 этажа и подвал,

-свежий ремонт,

-кабинетная система,

-транспортная доступность,

Стоимость 25 000 000 руб.

По всем вопросам обращайтесь к Ирине Мишиной.

-

Арт. 19372132

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2709783391 · 8 августа в 18:26 · 1955 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



[Все категории](#) [Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#) [Самара, район, метро](#)

[Главная](#) > [...](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Продам](#) > [Офисное помещение](#)

Офис, 206.1 м²

10 923 300 ₽ ▾

53 000 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи >

О помещении

Общая площадь: 206.1 м²	Планировка: кабинетная
Этаж: 6	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.5 м	Арендаторы: помещение сдано
Отделка: офисная	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

8 958 767-47-69

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
Завершено 3 объявления
Эковклад: -5 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

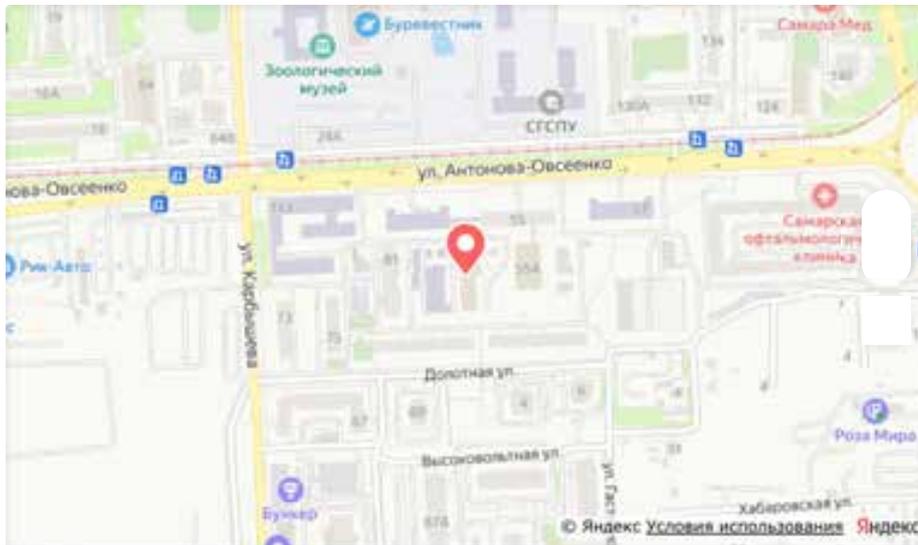
Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеевко, 53А

Спортивная 🚶 16–20 мин. Советская 🚶 21–30 мин.

Победа 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Прямая продажа от собственника. Офисное помещение, расположенное на 6 этаже (отдельный этаж) кирпичного офисного здания. С действующим арендатором. Чистое помещение, состоящее из 5 комнат плюс одно помещение техническое. Состояние отличное. Счетчик электроэнергии. На входе в здание охрана. Обслуживание управляющей компанией.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Класс здания: В

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2971764829 · 7 августа в 08:55 · 641 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 75 м²

43 125 ₺ в месяц

6 900 ₺ в год за м², залог 43 125 ₺

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 75 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

8 958 768-09-13

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Коммерческая недвижимость](#)

+

Компания

На Авито с июня 2015

Завершено 81 объявление

Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А

Гагаринская 🚶 21–30 мин. Спортивная 🚶 21–30 мин.

Московская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Офис на 2-м этаже 9-ти этажного офисного центра.

- удобная транспортная развязка;
- развитая инфраструктура (рядом ТЦ Аврора)
- в здании все необходимые инженерные коммуникации;
- электрические мощности;
- отдельно оплачивается электрическая энергия, интернет, уборка;

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: С

№ 3396964328 · 15 августа в 12:50 · 1047 просмотров (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис в оц Компас

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

38 000 ₽ В МЕСЯЦ

4 800 ₽ в год за м², без залога,
без комиссии

8 901 148-25-29

ГК Визит
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Самарин Виктор



О помещении

Общая площадь: 95 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19

Гагаринская 🚶 16–20 мин. Московская 🚶 21–30 мин.

Спортивная 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдается в аренду помещение в офисном центре "Компас".

г. Самара, Железнодорожный район, ул. Партизанская, 19. Ближайшее пересечение с ул. Революционной.

Этаж/этажность: 3/4.

Назначение здание: нежилое.

Наличие 2 лифтов.

Высота потолка: 3м.

Общая площадь: 95.2 кв. м.

Ремонт в помещении: пол - линолеум, стены - окрашены, потолок - армстронг.

Наличие: охранной и пожарной сигнализации.

В ближайшем окружении: Fix Price, Красное&Белое, Мега Мебель, парикмахерская и т.д.

Стоимость аренды: 38 000 рублей + к/у.

Услуги для арендатора бесплатны.

Самарин Виктор

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, кабинетная планировка

33 000 ₽ в месяц

6 000 ₽ в год за м², без залога,
без комиссии

8 958 730-34-85

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ГК Визит
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ерёмин Григорий



О помещении

Общая площадь: 66 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70Е

Гагаринская 🚶 11–15 мин. Московская 🚶 16–20 мин.

Спортивная 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдается в аренду офисное помещение общей площадью 66 кв.м.

Адрес: г. Самара, Октябрьский район, ул. Революционная, д. 70Е. Ближайшее пересечение с ул. Гаражная.

Помещение расположено на 3-м этаже в отдельно стоящем здании на первой линии ул. Гаражная.

Планировка: 4 кабинета, общий санузел на этаже.

Возможно перепланировка.

Высота потолков: 3м.

Выделенная мощность: 5 кВт.

Ремонт в помещении: пол - линолеум, стены - обои, потолок - армстронг.

Светодиодное освещение. Кондиционер.

Ближайшее окружение: ТЦ "Мягкофф", "Пятерочка", "Курилы", "Фабрика качества", бар "Тухтин", "Геллерт бар" и пр.

Стоимость аренды 33 000 рублей. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Услуги для арендатора бесплатны.

Ерёмин Григорий

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

Сдается Офис (С) в бизнес-центре «А-45»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А

- 🚶 Гагаринская 🚗 4 мин.
- 🚶 Спортивная 🚗 4 мин.
- 🚶 Советская 🚗 5 мин.



Площадь
435 м²



Этаж
1 из 7



Парковка
5 мест



Помещение
Свободно



Класс
С

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

304 500 ₽/мес.



📍 Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену



Цена за метр 8 400 ₽ в год
 Налог НДС включен: 50 460 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 967 724-41-91

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 90650417

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

 Конкуренты в радиусе 1 км

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдам офисное помещение на длительный срок.

Напишите автору

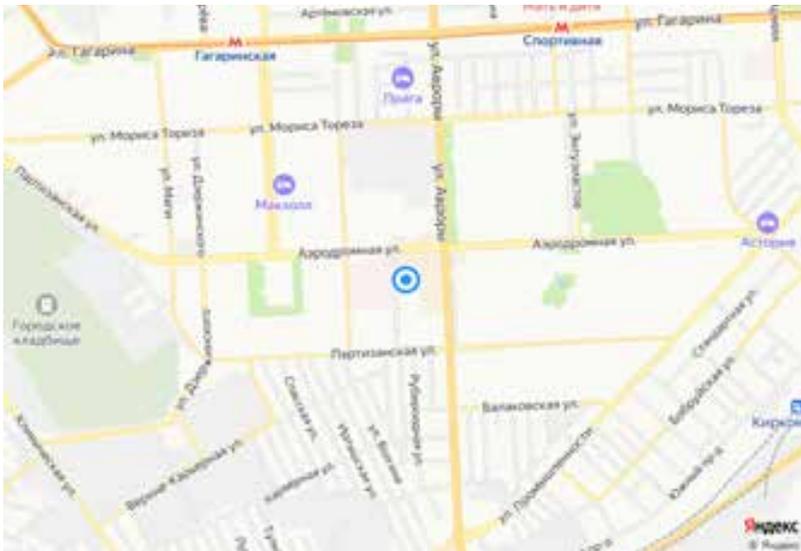
[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

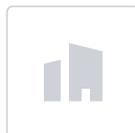
+7 967 724-41-91



Автор объявления

ID 90650417

2 года 3 месяца на ЦИАН









Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 128.1 м² с парковкой у входа

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

64 000 ₽ в месяц

5 995 ₽ в год за м², без залога,
без комиссии

8 958 733-17-42

ГК Визит

Компания

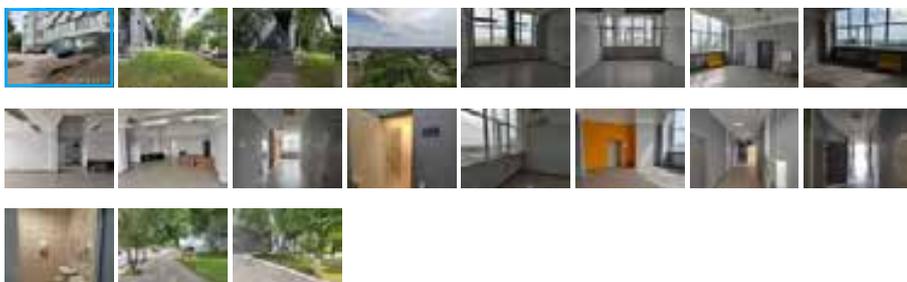


Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лямзин Михаил



О помещении

Общая площадь: 128.1 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Офис, 128.1 м² с парковкой у входа 64 000 ₽ в месяц

Лямзин Михаил

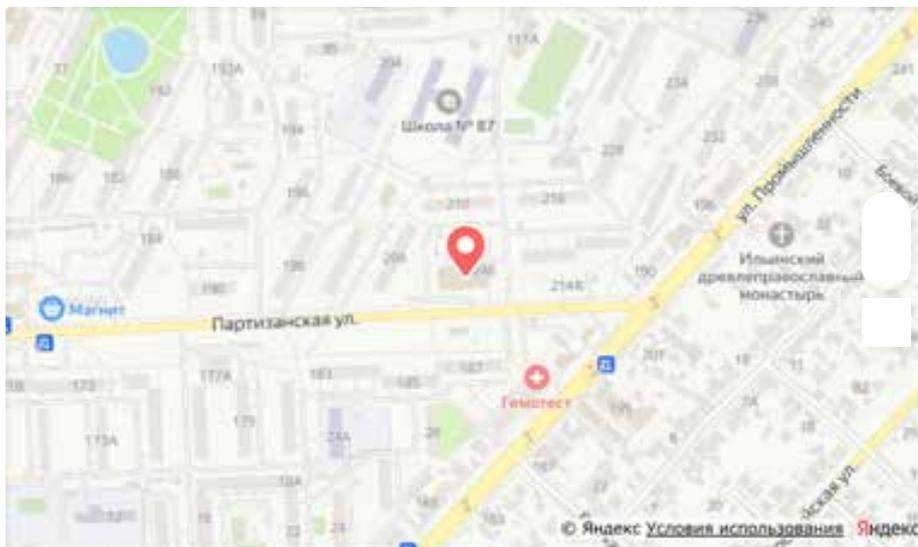
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 246

Спортивная 🚶 16–20 мин. Советская 🚶 21–30 мин.

Гагаринская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Описание

ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

г. Самара, Советский район, ул. Партизанская, 246, пересечение с ул.

Промышленности

Площадь 128,1 кв.м.

Офис состоит из 3-х кабинетов, возможно увеличение площади.

Высота потолка 4,5 метра

Расположен на 4-ом этаже, офисного центра

Здание расположено на первой линии домов, есть большая парковка, удобные подъездные пути, система контроля доступа, охрана, два лифта (грузовой и пассажирский), столовая

Стоимость аренды 64 000 рублей в месяц, все включено.**Услуги для арендатора бесплатны.**

Лямзин Михаил

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>