

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-53-0724-02

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170 расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

по состоянию на 12 августа 2024 года  
дата составления отчета 12 августа 2024 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
рентный «Первый Рентный»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

На основании договора № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительного соглашения №53 от 12 июля 2024 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 12 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 объектов оценки по состоянию на 12 августа 2024 года без НДС округленно составляет:

**5 436 000,00 руб.**

**(Пять миллионов четыреста тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)**

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>6</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>9</b>
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</b>	<b>14</b>
<b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....</b>	<b>18</b>
4.2.1 Заявление оценщика .....	18
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	18
4.2.3 Сведения о независимости оценщика .....	18
<b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>20</b>
<b>6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
<b>7.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных         с указанием источников их получения .....</b>	<b>23</b>
<b>7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки .....</b>	<b>24</b>
<b>7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....</b>	<b>26</b>
<b>7.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>	<b>28</b>
<b>7.5 Фотографии объекта оценки.....</b>	<b>39</b>
<b>8 АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>50</b>
<b>8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической         обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок         оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в         период, предшествующий дате оценки .....</b>	<b>50</b>
<b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних         факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но         влияющих на их стоимость .....</b>	<b>58</b>
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	58
<b>8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....</b>	<b>59</b>
8.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	66
8.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	66
8.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	71
8.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	73

<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>74</b>
<b>10</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>77</b>
10.1	Процесс оценки.....	77
10.2	Общие понятия и определения .....	77
10.3	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	82
10.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	82
10.3.2	Доходный подход.....	84
10.3.3	Затратный подход .....	87
10.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	88
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>90</b>
11.1	Методика расчета.....	90
11.2	Выбор единиц сравнения.....	91
11.3	Подбор объектов-аналогов .....	91
11.3.1	Объекты - аналоги.....	92
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	94
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	100
11.5.1	Нежилое помещение 63:01:0000000:30170.....	101
11.5.2	Расчет стоимости объектов оценки.....	105
<b>12</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>106</b>
12.1	Методика расчета.....	106
12.2	Выбор единиц сравнения.....	107
12.3	Подбор объектов-аналогов .....	107
12.3.1	Объекты - аналоги.....	108
12.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	110
12.5	Определение стоимости объектов оценки.....	117
12.5.1	Нежилое помещение 63:01:0000000:30170.....	118
12.6	Определение прогнозного периода и шага прогноза .....	122
12.7	Прогнозирование рыночных арендных ставок .....	122
12.8	Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы .....	122
12.9	Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения .....	124
12.10	Определение ставки капитализации.....	129
12.11	Определение ставки дисконтирования.....	130
12.12	Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.....	131
<b>13</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>133</b>

<b>13.1</b>	<b>Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами .....</b>	<b>133</b>
<b>13.2</b>	<b>Результаты согласования .....</b>	<b>135</b>
<b>14</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>136</b>
<b>15</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ....</b>	<b>137</b>
<b>15.1</b>	<b>Перечень методической литературы .....</b>	<b>137</b>
<b>15.2</b>	<b>Перечень источников внешней информации.....</b>	<b>138</b>
<b>16</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>139</b>

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Дата оценки	12 августа 2024 года
Основание проведения оценки	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», 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 12 августа 2024 года составляет без НДС округленно:**

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	5 436 000,00
	<b>Итого:</b>				<b>5 436 000,00</b>

**Таблица 1-1 Перечень объектов оценки**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403

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

Дата оценки	12 августа 2024 года
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 5 363 352,08 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50) Доходный подход: 5 508 548,92 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)
<b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.</b>	<b>5 436 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)</b>

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года, Отчет об оценке №800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
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.
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"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки - 12 августа 2024 года;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS);</li> </ul> характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	12 августа 2024 года
Период проведения оценки	С 12 июля 2024 года (дата заключения Задания на оценку) по 12 августа 2024 года (дата составления Отчета)

Дата составления Отчета	12 августа 2024 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.</li> <li>• В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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».</li> <li>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.</li> <li>• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</li> <li>• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».</li> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов</li> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.</li> <li>• Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.</li> <li>• Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</li> </ul> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;</li> <li>• Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора;</li> <li>• Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• Осмотр объекта оценки произведен.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

	<p>V)»;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611</li><li>• Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).</li><li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li></ul>
--	--

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»</b>          ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» 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 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.</p>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b>  <b>Почтовый адрес Оценщика</b>          Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.  <b>Номер контактного телефона Оценщика</b>          +7 (499) 502-82-03  <b>Адрес электронной почты Оценщика</b>          mail-site@okbs.ru  <b>Местонахождение оценщика</b>          офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5  <b>Стаж</b>          Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).  <b>Сведения о членстве в СРОО</b>          Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)          Краткое наименование: НП «АРМО»          Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023          Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184          Телефон: +7 495 221-04-25          Email: armo@sroarmo.ru          Дата вступления: 26.05.2008 г.          Реестровый номер: 1334  <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b>          Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют  <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>          Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.  <b>Образование Оценщика</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul> </p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «ОКБС»</li> <li>• ИНН 7701951014</li> <li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
<b>Степень участия Оценщика в оценке</b>	100% (полное участие)
<b>Исполнитель</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.</p> <p>ИНН/КПП        р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"        Тел. (499) 502-82-03</p> <p>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.</p>
<b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты</b>	Не привлекались

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №53 от 12 июля 2024 года

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

### 4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- 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.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о

балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

## 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

### 4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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

- Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 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.

### 4.2.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик 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 В.Д. Филатов 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 В.Д. Филатов 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

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



/В.Д. Филатов/  
/В.Д. Филатов/

12 августа 2024 года

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

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

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.).

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

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

### 3) Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6 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.

## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 7-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403
2	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года
3	Технический паспорт помещения Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 от 24 апреля 2006 г.			

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.

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*

## 7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 7-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Общая долевая собственность, 1/2, 63-63-01/570/2014-514 16.06.2014 00:00:00	Выписка из ЕГРН 15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403	Доверительное управление, 63-63-01/570/2014-514

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

*Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.*

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

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

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату

инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

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

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

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

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

### 7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1 - 39. Помещение имеет 3 входа и расположено в двух уровнях. 28 кв. м находятся на первом этаже. 430 кв. м расположены в неглубоком цоколе с 18 окнами (Площади указаны по результатам проведенного осмотра). Помещение ранее эксплуатировалось как ресторан. Все коммуникации подведены, электрическая мощность 16 кВт. Требуется косметического ремонта.

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

Таблица 7-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	26 997 738,68	Ранее учтенный	04 03 2016
			<b>26 997 738,68</b>		

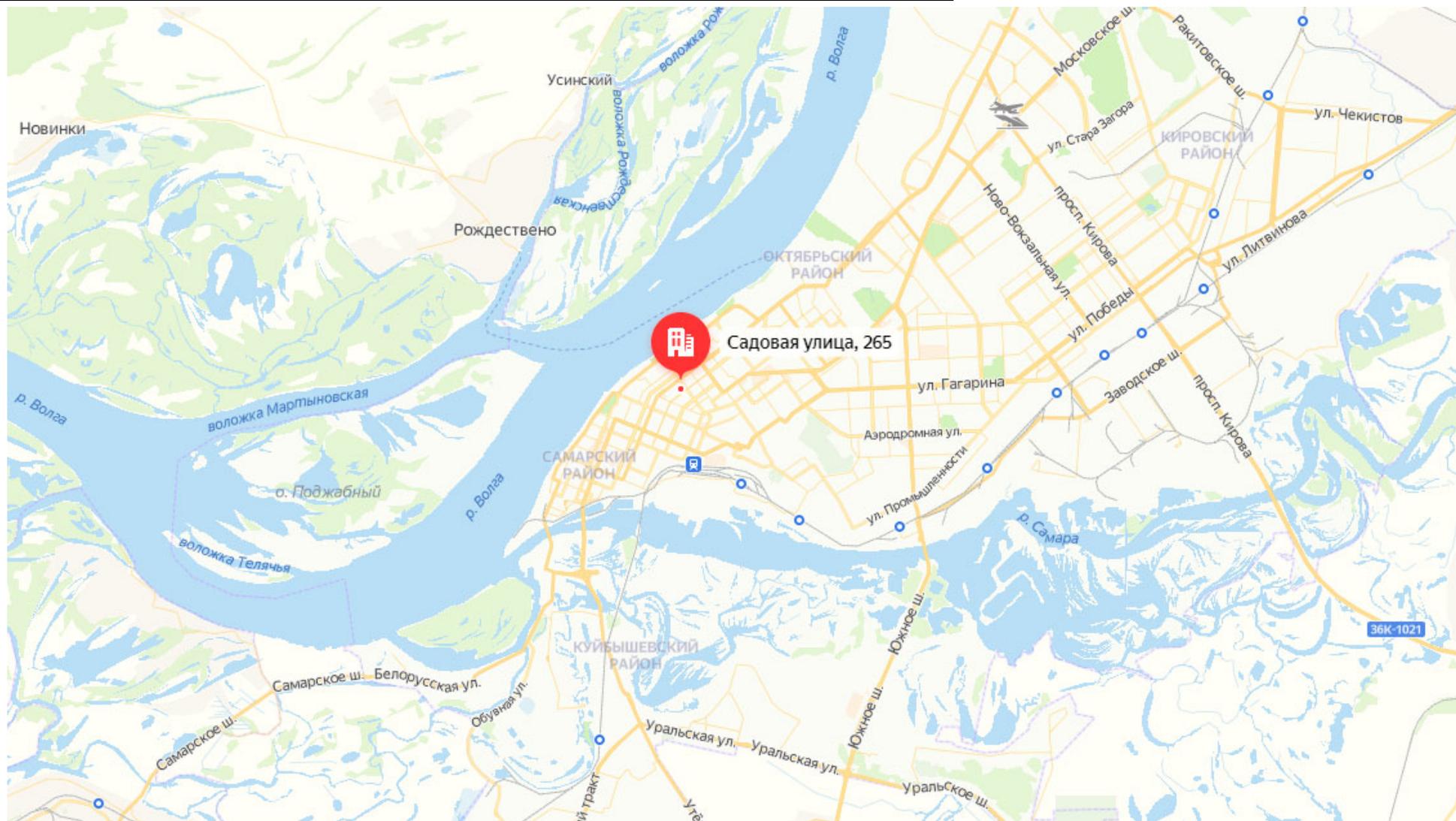
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.03.2016
Этаж:	1, цокольный
Площадь ОКС'а:	457,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11236787,98
Дата внесения стоимости:	04.03.2016
Дата определения стоимости:	04.03.2016
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	29.05.2020
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер:	63:01:0000000:0000//0:36:401:001:000599060:0000:20005:A//0001:06:0905:265:0:0//P01:001.0,002.0,003.0,004.0,036.0;P94:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,00
Форма собственности:	
<b>Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 63-01/01-128/2004-576 от 29.12.2004 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/570/2014-514 от 16.06.2014 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/570/2014-514

## 7.4 Информация о местоположении объектов оценки

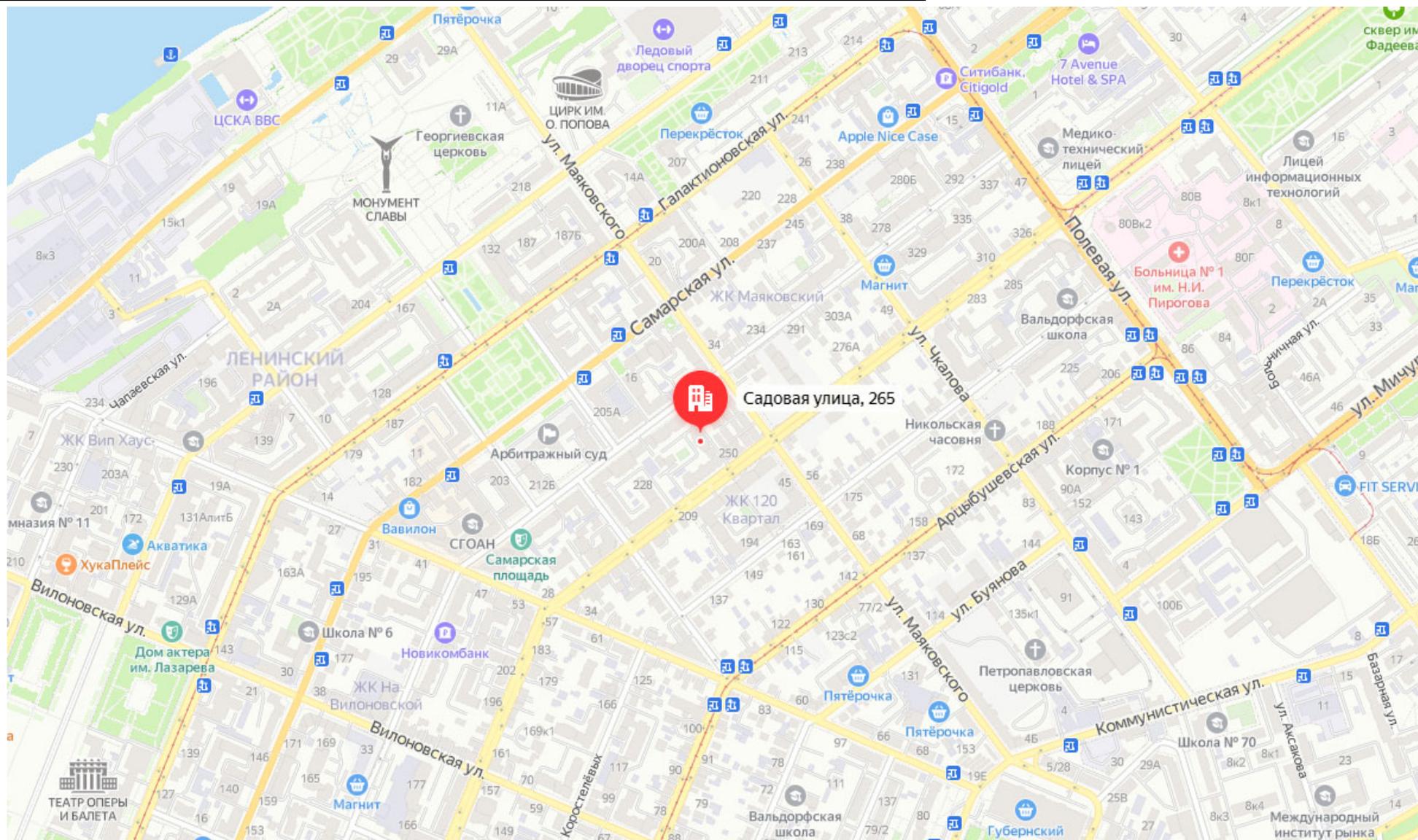
Объектом оценки является недвижимое имущество (Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170) расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1 - 39. Помещение имеет 3 входа и расположено в двух уровнях. 28 кв. м находятся на первом этаже. 430 кв. м расположены в неглубоком цоколе с 18 окнами (Площади указаны по результатам проведенного осмотра). Помещение ранее эксплуатировалось как ресторан. Все коммуникации подведены, электрическая мощность 16 кВт. Требуется косметический ремонт.



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

## Краткая информация о г. Самара

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

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

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

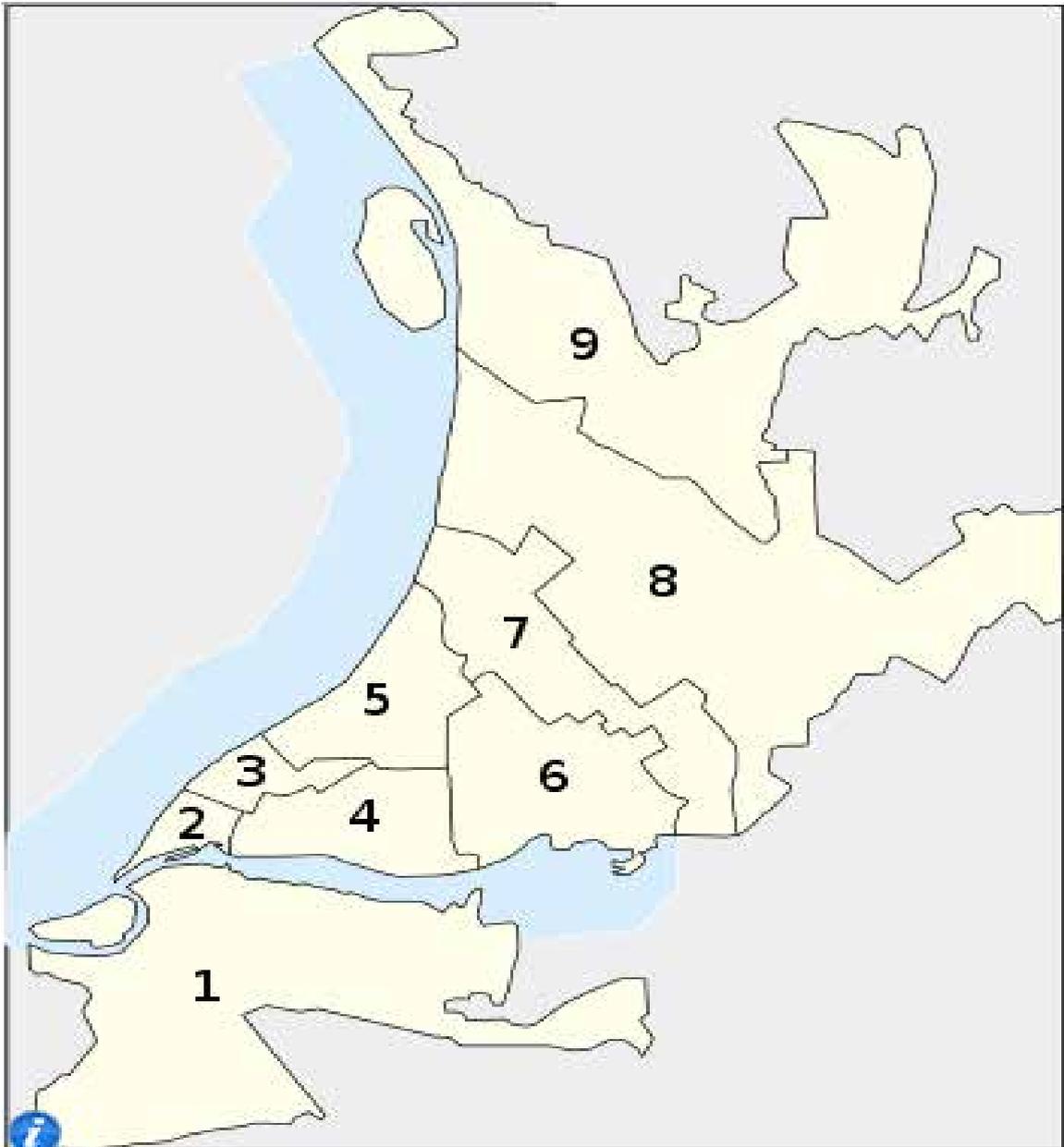
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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

## Административное деление

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

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

**Административно-территориальное деление Самары**



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

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

## Ленинский район

**Ленинский район** — один из внутригородских районов города Самары. Является одним из старейших районов города, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.



Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Население: 62,4 тыс. чел. (1.01.2010).

Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Буянова, Вилоновской, Чернореченской, Владимирской, просп. К. Маркса, Киевской, Пролетарской, Московское шоссе, Мичурина, Полевой.

Ленинский район — один из старейших в Самаре — в 1918 году был выделен как второй район города. Своё название получил 8 января 1933 года. В настоящих границах существует с сентября 1979 года. Это район старой застройки конца XIX — начала XX веков. На территории сохранилось множество зданий и сооружений, имеющих интересную историю.

Самарский Иверский женский монастырь (территория рабочего городка за Театром драмы) является старейшим архитектурно-историческим памятником второй половины XIX века и был сооружён для женской общины, возведенной позже в степень

монастыря. В настоящее время от монастырского комплекса сохранились только трапезная, храм во имя Иверской Божьей матери, построенный в 1882—1888 годах, дом игуменьи, жилые корпуса монахинь и бывшая ремесленная.

Любимым местом отдыха горожан был и остается Струковский сад. В 1848 году по личному указанию симбирского губернатора князя Черкасского у начальника соляной части полковника Г. Н. Струкова был конфискован в пользу города его личный сад, который являлся частью существовавшей природной рощи. Позднее к саду прикупили дачный участок купца П. С. Синягина, и территория сада тогда значительно расширилась.

С Ленинским районом связана деятельность членов Самарской организации РСДРП. Многие улицы в районе носят их имена: Арцыбушевская, Братьев Коростелёвых, Галактионовская и др.

Ленинский район — деловой центр города и «визитная» карточка Самары. Строительство жилья производится по индивидуальным проектам с учётом современных требований градостроительства. Необходимое условие при этом — сохранение единого архитектурного ансамбля, когда памятники старины органично вписываются в кварталы современной застройки. На улицах Садовой, Самарской, Ярмарочной до сих пор можно найти уникальные образчики деревянного зодчества<sup>[16]</sup>.

В рамках городской программы «Самара — зелёный город» в районе разработан и успешно осуществляется специальный план мероприятий, которые способствуют улучшению качества городской среды, что создаёт жителям района благоприятные условия для труда и активного отдыха.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

### Краткое описание характеристик

№	Характеристика	
1	<i>Расположение</i>	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265
<b>Качественные характеристики</b>		
1	<i>Местоположение по отношению к автодорогам</i>	Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение расположенное на цокольном и первом этажах многоэтажного жилого дома, расположено на пересечении улиц ул. Садовая, ул. Маяковского и ул. Ленинская
2	<i>Типичная застройка района</i>	Зона застройки административными и жилыми домами, домами среднеэтажной застройки
3	<i>Плотность застройки территории</i>	Высокая
4	<i>Транспортная доступность</i>	По Садовой улице общественный транспорт не ходит. Движение автобусов осуществляется по соседней параллельной улице — Самарской. Также на автобусах и маршрутных такси можно доехать до пересечений Садовой улицы и улиц Ленинградской (остановка «Улица Садовая»), Льва Толстого (остановка «Театр кукол»), Красноармейской, Вилоновской. Трамвайные пути пересекают Садовую улицу в двух местах: по ул. Красноармейской (остановки «Улица Галактионовская» и «Улица Братьев Коростелёвых») и по ул. Полевой (остановка «Проспект Ленина»). На участке от ул. Чкалова в сторону ул. Полевой Садовая улица является дорогой с односторонним движением. В 200 м расположена остановка общественного транспорта - Самарская площадь (автобусы №№ 2, 23, 41, 47, 50).

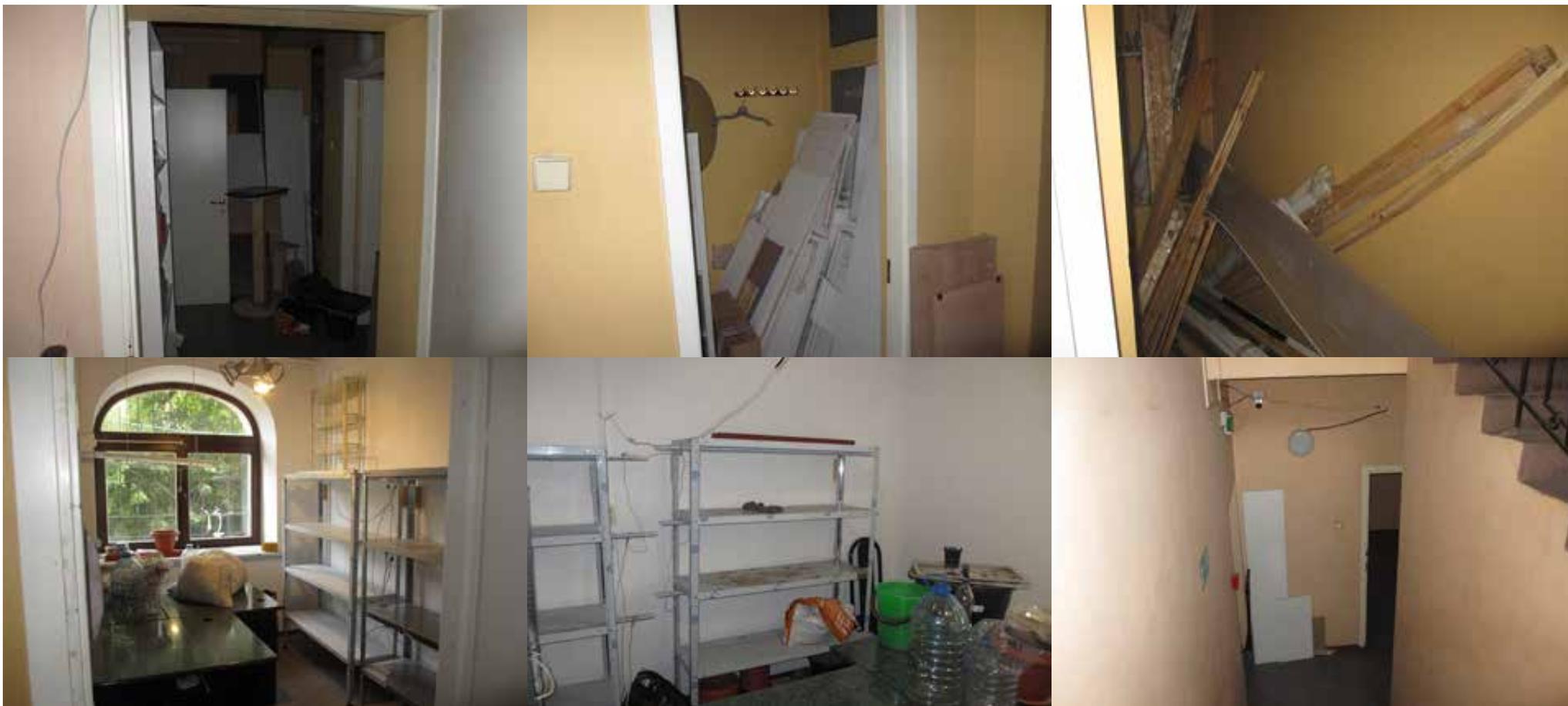
5	<i>Инфраструктура района</i>	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский энергетический колледж, Арбитражный суд Самарской области, Отдел опеки и попечительства Ленинского и Самарского районов департамента опеки, попечительства и социальной поддержки Администрации городского округа Самара, Музей шоколада, МБОУ школа № 81 города Самара, Монуменг Славы в честь огромных заслуг рабочих авиапромышленности Куйбышева, внёсших большой вклад в победу в Великой Отечественной войне
6	<i>Благоустройство территории</i>	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
7	<i>Краткие выводы</i>	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

***Вывод: Объект оценки располагается в Ленинском районе г. Самара. Оцениваемый объект расположен на улице Садовая. Садовая улица пролегает в Самарском и Ленинском районах городского округа Самара. Начинается от берега реки Самары и улицы Затонной, пересекает улицы Венцека, Ленинградскую, Некрасовскую, Льва Толстого, Красноармейскую, Рабочую, Вилоновскую, Ульяновскую, Ярмарочную, Маяковского, Чкалова. Заканчивается улицей Полевой. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский энергетический колледж, Арбитражный суд Самарской области, Отдел опеки и попечительства Ленинского и Самарского районов департамента опеки, попечительства и социальной поддержки Администрации городского округа Самара, Музей шоколада, МБОУ школа № 81 города Самара, Монумент Славы в честь огромных заслуг рабочих авиационной промышленности Куйбышева, внесших большой вклад в победу в Великой Отечественной войне.***

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

## 7.5 Фотографии объекта оценки



















Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

---



## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июне 2024 года.

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

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

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



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в мае сегмент «Добыча полезных ископаемых» замедлил снижение до 0,3% после падения на 1,7% в апреле.

В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост ускорился до 9,1% после увеличения на 8,3% месяцем ранее. Что касается сегмента «**Электроэнергия, газ и пар**», то здесь после снижения на 0,8% в апреле, выпуск в мае вернулся к росту, увеличившись на 4,2%. В сегменте «**Водоснабжение**», в свою очередь, рост выпуска в мае ускорился до 5,4% после увеличения на 2,3% месяцем ранее.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

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

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

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

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

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

#### Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



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

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

### Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



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

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

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

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

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

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

**Выводы:**

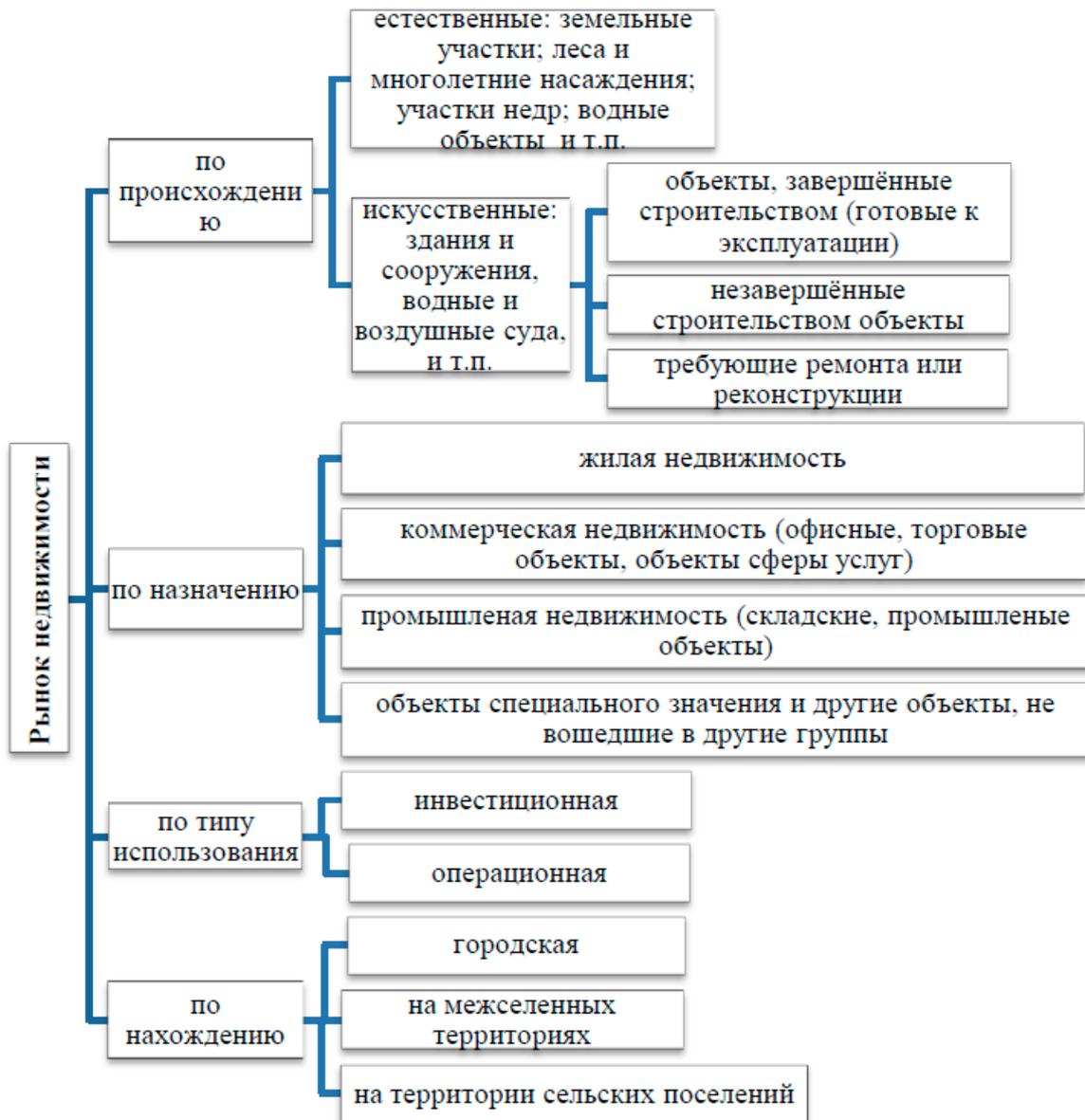
- **ВВП в мае 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,5% после роста на 4,4% в апреле. При этом по итогам января-мая 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в мае в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения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

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

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

### 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



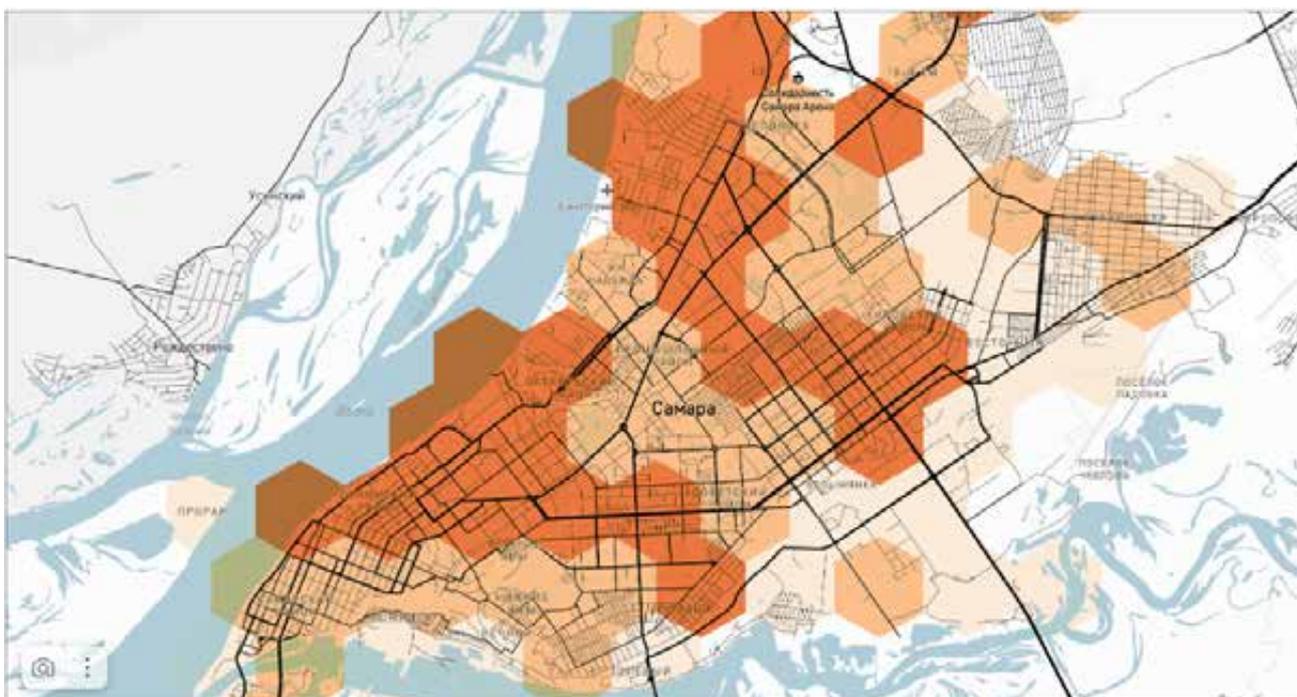
*Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемый объект, по назначению относится к коммерческой недвижимости и по типу использования является недвижимостью свободного назначения.*

### 8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

#### 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

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.

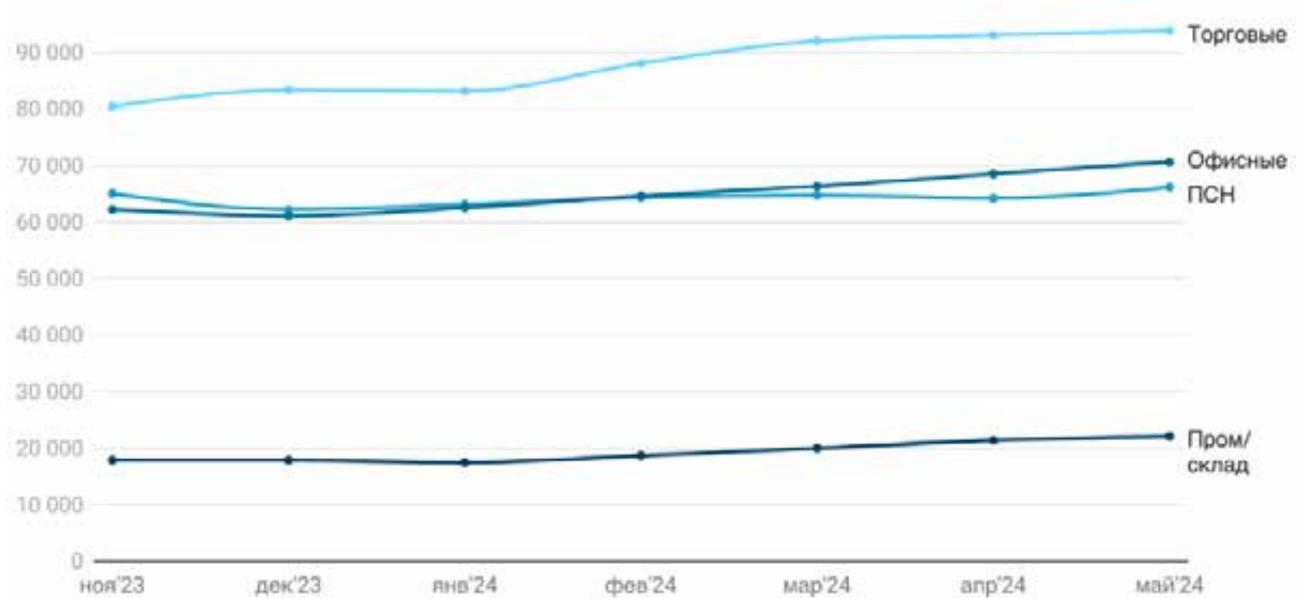
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

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.

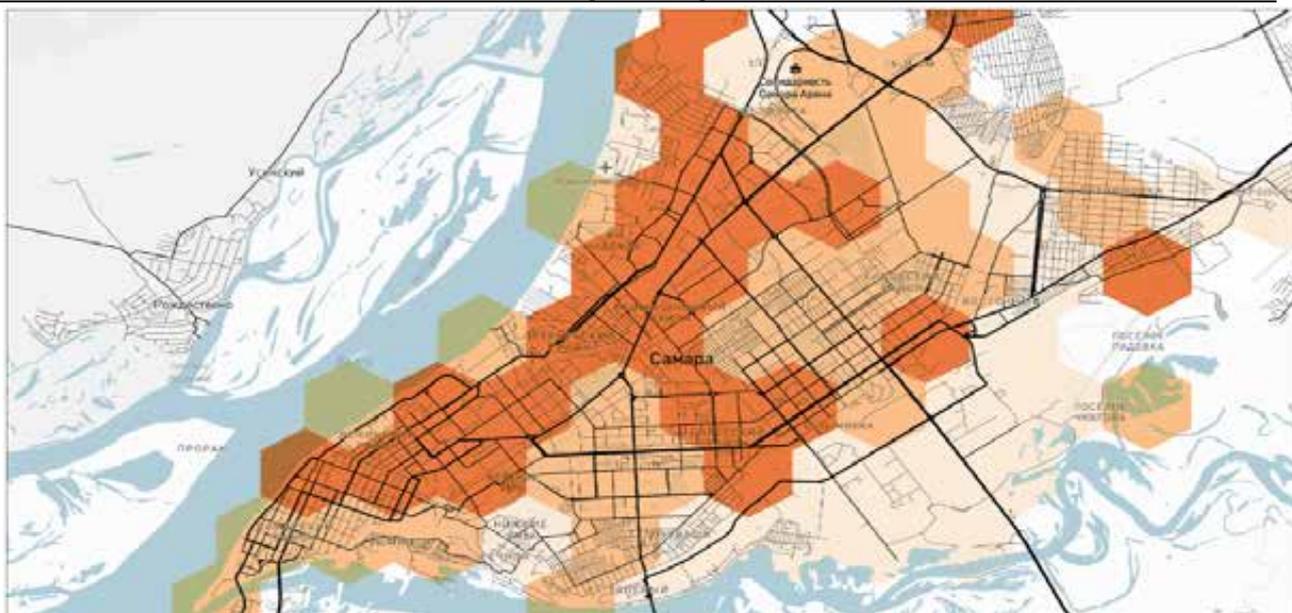
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

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

## Аренда

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

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Самары в период апрель 2024 - май 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 700 до 26 700 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 800 руб., а среднее значение 10 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 600 руб. до 13 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 500 руб., среднее значение составило 6 800 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 800 руб. до 17 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 100 руб., а среднее значение составило 7 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 500 руб., максимальной 9 500 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 000 руб., средняя ставка аренды 3 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

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

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

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Красноглинском районе, медианное значение составило 11 445 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период апрель 2024 - май 2024 составил 7 142 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Куйбышевском районе города, медиана ставок там составляет 4 658 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Куйбышевском районе с медианной ставкой аренды 8 900 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Советском районе, медиана составила 5 495 руб./кв.м/год без НДС.

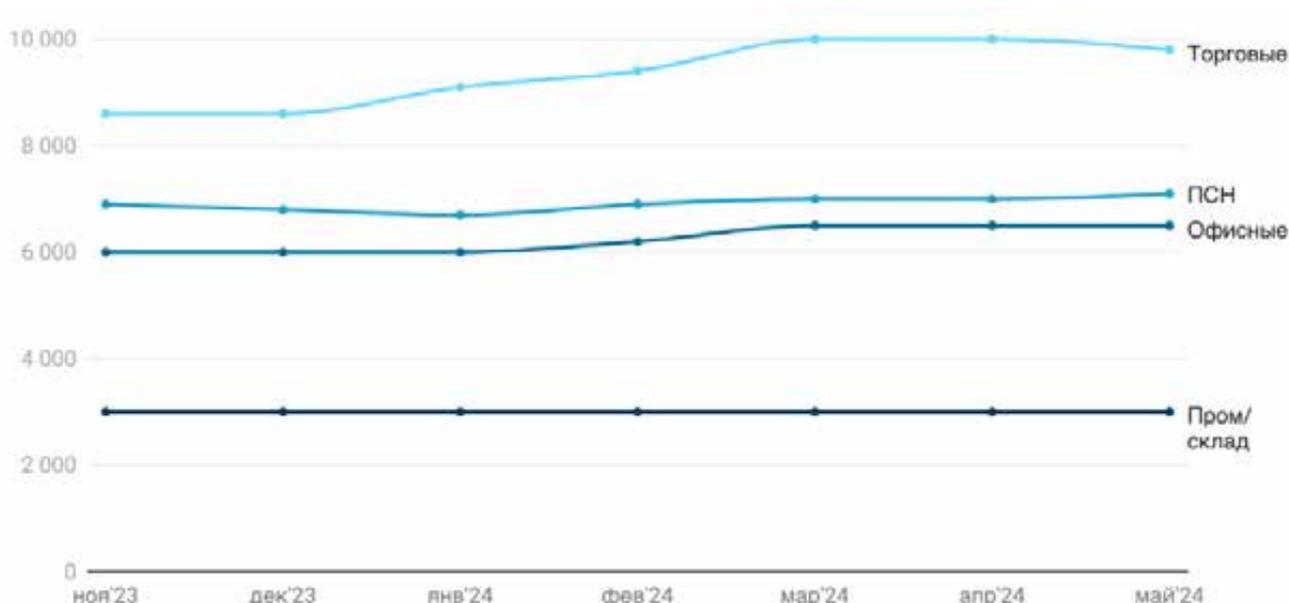
Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Красноглинском районе, медианное значение находилось на уровне 7 760 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 400 руб./кв.м/год без НДС расположены в Куйбышевском районе города.

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

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

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

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



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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



Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/samara/commercial/2024.05/>

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

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

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 269, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 5,2-12,4% в меньшую сторону.

*Рисунок 8-1 Корректировка на уторгование*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.55.

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

#### **Корректировка на местоположение объекта**

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

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

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

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

**Рисунок 8-2** *Корректировка на площадь*

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



**Рис. 78.**

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024, том «Офисно-торговая 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	0,70	0,79	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157

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

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

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

**Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику**

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Галактионовская ул., 49	708,10	92 040 000,00	129 981,64	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/303570038/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/303570038/</a>
2	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 156	224,00	6 500 000,00	29 017,86	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/295123740/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/295123740/</a>
3	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	102,90	5 000 000,00	48 590,86	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/</a>
4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 10Б	222,00	18 000 000,00	81 081,08	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/294750765/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/294750765/</a>
5	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, пл. Куйбышева, 1	360,00	14 950 000,00	41 527,78	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/281117447/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/281117447/</a>
6	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Степана Разина, 174	194,00	7 500 000,00	38 659,79	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288751111/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288751111/</a>
7	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Маяковского, 95	160,00	8 200 000,00	51 250,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/279367919/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/279367919/</a>
8	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 268	250,00	13 500 000,00	54 000,00	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/274250467/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/274250467/</a>
9	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Фрунзе, 94	118,30	6 000 000,00	50 718,51	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288696091/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288696091/</a>
10	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26	231,70	11 500 000,00	49 633,15	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/269291454/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/269291454/</a>

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 29 000 руб. за один квадратный метр до 130 000 руб. за один квадратный метр.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

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

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

## 10 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 10.1 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.

### 10.2 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

касающиеся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 1 ФСО V, 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.

#### 10.3.1 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.

### 10.3.2 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 справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

В соответствии с п. 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 справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

### 10.3.3 Затратный подход

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

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

В соответствии с п. 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).

#### 10.4 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. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, 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, **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка офисных помещений 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, **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, **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 подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.**

## 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

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

## 11.2 Выбор единиц сравнения

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

## 11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

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

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

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

### 11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>				
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата				
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, июль 2024 г.				
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
7	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 156	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Маяковского, 95	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 268	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26
9	Площадь, кв.м.	224,00	102,90	160,00	250,00	231,70
10	Стоимость, руб.	6 500 000,00	5 000 000,00	8 200 000,00	13 500 000,00	11 500 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	29 017,86	48 590,86	51 250,00	54 000,00	49 633,15
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
13	Тип отделки	Стандартная отделка (среднее состояние)				
14	Этаж расположения	Цокольный этаж				
15	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

16	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/29512374">https://samara.cian.ru/sale/commercial/29512374</a> 0/	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/27110258">https://samara.cian.ru/sale/commercial/27110258</a> 3/	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/279367919">https://samara.cian.ru/sale/commercial/279367919</a> /	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/274250467/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/274250467/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/269291454">https://samara.cian.ru/sale/commercial/269291454</a> /
----	--------------------	---	---	--	---	--

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

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

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на долевую собственность объекта

Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости как правило стоит дороже, чем доля в праве на объект коммерческой недвижимости при прочих равных характеристиках (тип и класс качества, состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь). Объектом оценки является Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, необходимо введение корректировки.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,77	0,93	0,83

В рамках данного Отчета поправка составит **-19,00%**.

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 271, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 7,1-13,6% в меньшую сторону.

*Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование*

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,3%	8,0%	14,5%
2	Санкт-Петербург	5,6%	2,4%	8,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	7,1%	13,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., табл.271.

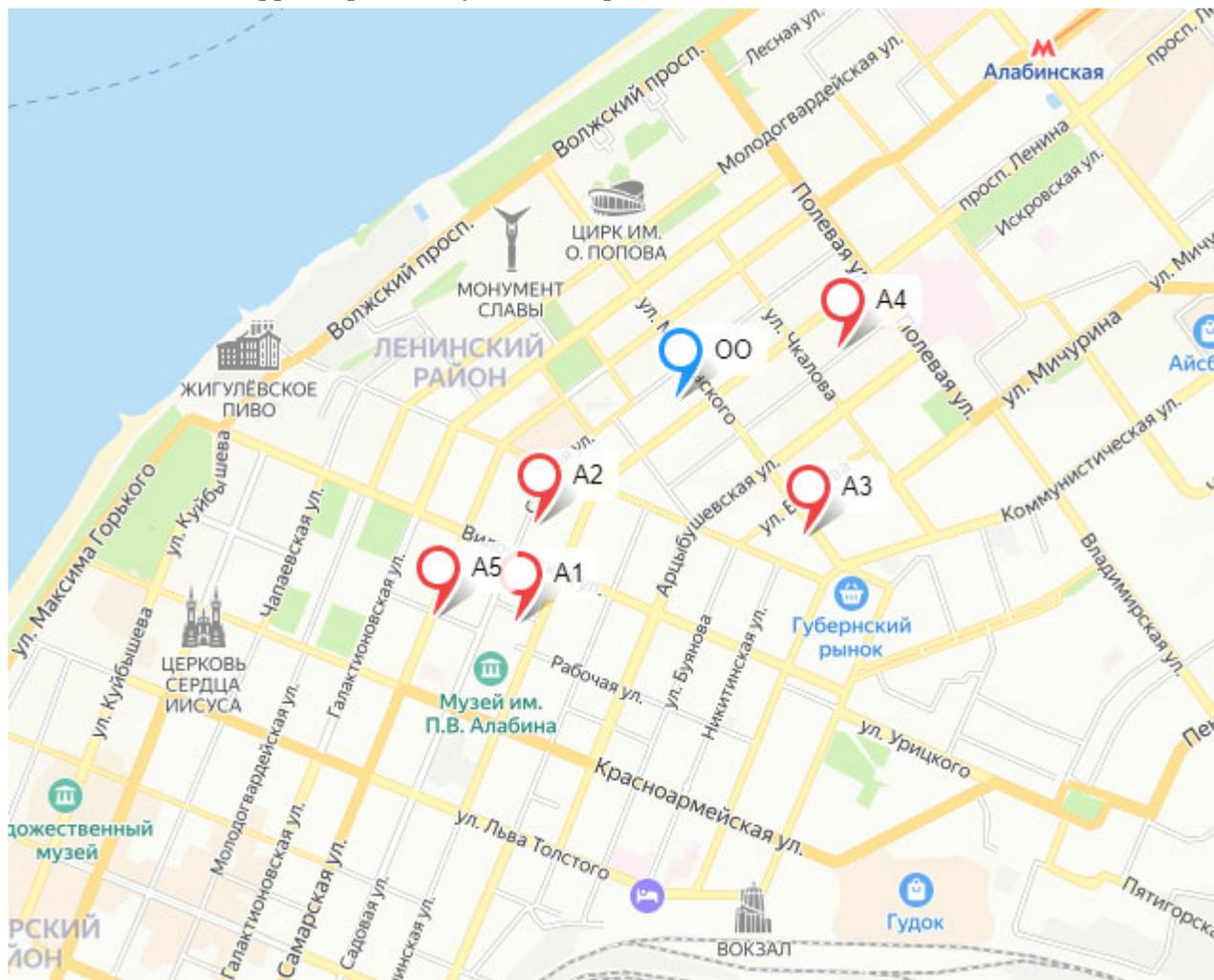
В рамках данного Отчета поправка составит **-10,30%** как среднее значение.

### Корректировка на дату выставления на торги

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

### Корректировка на местоположение объекта

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



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

### Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

### Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таб. 136, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

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

#### Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен продажи/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)

Объект оценки	Аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
до 125	1.00	1.13	1.24	1.34	1.50	1.57
от 125 до 300	0.88	1.00	1.10	1.19	1.32	1.39
от 300 до 750	0.81	0.91	1.00	1.09	1.20	1.27
от 750 до 1500	0.74	0.84	0.93	1.00	1.11	1.17
от 1500 до 5000	0.67	0.76	0.83	0.90	1.00	1.05
от 5000	0.64	0.72	0.79	0.85	0.93	1.00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 5600 кв.м.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», таб.136.

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

### Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая 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)
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, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 244

### Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая 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 «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 175

Подобранные объекты аналоги, как и объект оценки расположены на цокольном этаже, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

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

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

---

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

### 11.5.1 Нежилое помещение 63:01:0000000:30170

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 156	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Маяковского, 95	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 268	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26
2	Цена предложения по объявлению, руб.		6 500 000	5 000 000	8 200 000	13 500 000	11 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	224,00	102,90	160,00	250,00	231,70
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		29 017,86	48 590,86	51 250,00	54 000,00	49 633,15
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		29 017,86	48 590,86	51 250,00	54 000,00	49 633,15
5	Среднее значение, руб./кв.м		46 498,37				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,47%</b>				
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		29 017,86	48 590,86	51 250,00	54 000,00	49 633,15
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-2 988,84	-5 004,86	-5 278,75	-5 562,00	-5 112,21
	Скорректированная ед. цена		26 029,02	43 586,00	45 971,25	48 438,00	44 520,94

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		26 029,02	43 586,00	45 971,25	48 438,00	44 520,94
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		26 029,02	43 586,00	45 971,25	48 438,00	44 520,94
10	Местоположение	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 156	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Маяковского, 95	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 268	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26
	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		26 029,00	43 586,00	45 971,30	48 438,00	44 520,90
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		26 029,00	43 586,00	45 971,30	48 438,00	44 520,90
12	Доля в праве	50%	100%	100%	100%	100%	100%
	Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
	Корректировка ед. цены		-4945,51	-8281,34	-8734,55	-9203,22	-8458,97

	Скорректированная ед. цена		21 083,49	35 304,66	37 236,75	39 234,78	36 061,93
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	224,0	102,9	160,0	250,0	231,7
	Корректировка		<b>-9,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 897,51</b>	<b>-7 060,93</b>	<b>-3 351,31</b>	<b>-3 531,13</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		19 185,98	28 243,73	33 885,44	35 703,65	36 061,93
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)				
	Корректировка		<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 726,74</b>	<b>-2 541,94</b>	<b>-3 049,69</b>	<b>-3 213,33</b>	<b>-3 245,57</b>
	Скорректированная ед. цена		17 459,24	25 701,79	30 835,75	32 490,32	32 816,36
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>17 459,24</b>	<b>25 701,79</b>	<b>30 835,75</b>	<b>32 490,32</b>	<b>32 816,36</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>27 860,69</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>23,24%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	19,00	4	4	4	4	3
<b>18</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-11 558,6</b>	<b>-22 889,1</b>	<b>-20 414,3</b>	<b>-21 509,7</b>	<b>-16 816,8</b>
<b>19</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-39,83%</b>	<b>-47,11%</b>	<b>-39,83%</b>	<b>-39,83%</b>	<b>-33,88%</b>
		1,00	0,211	0,211	0,211	0,211	0,158
		25,29	4,739	4,739	4,739	4,739	6,329
<b>20</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,250</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

21	Удельная стоимость		3 264,88	4 806,23	5 766,29	6 075,69	8 204,09
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	28 117,18					

### 11.5.2 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, 100% доли, руб.,	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, доля в праве 1/2, руб.
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	457,80	28 117,18	12 872 045,00	6 436 022,50
	<b>Итого:</b>						<b>6 436 022,50</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 рассчитанная сравнительным подходом, на 12 августа 2024 года без НДС составляет:**

**6 436 022,50 руб. (Шесть миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двадцать два рубля 50 копеек)**

## 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

## 12.2 Выбор единиц сравнения

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

## 12.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

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

---

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

### 12.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, июль 2024 г.	Актуально на дату оценки, июль 2024 г.	Актуально на дату оценки, июль 2024 г.	Актуально на дату оценки, июль 2024 г.	Актуально на дату оценки, июль 2024 г.
5	Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
6	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ленинская ул., 200	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ульяновская ул., 18	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чапаевская ул., 188
	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
10	Площадь, кв.м.	192,40	285,10	1 500,00	400,00	305,00
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	3 743,00	6 735,00	6 000,00	5 400,00	5 902,00
14	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
15	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
16	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)
17	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
18	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

19	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/303570049/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/303570049/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/294928413/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/294928413/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/299018635/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/299018635/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/268039318/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/268039318/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/304952670/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/304952670/</a>
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

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

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

### **Объем передаваемых прав**

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

### **Корректировка на финансовые условия при приобретении**

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

### **Корректировка на условия продажи (чистота сделки)**

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

### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 275, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,5-12,7% в меньшую сторону.

**Рисунок 12-1** *Корректировка на уторгование*

Таблица 275. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход».

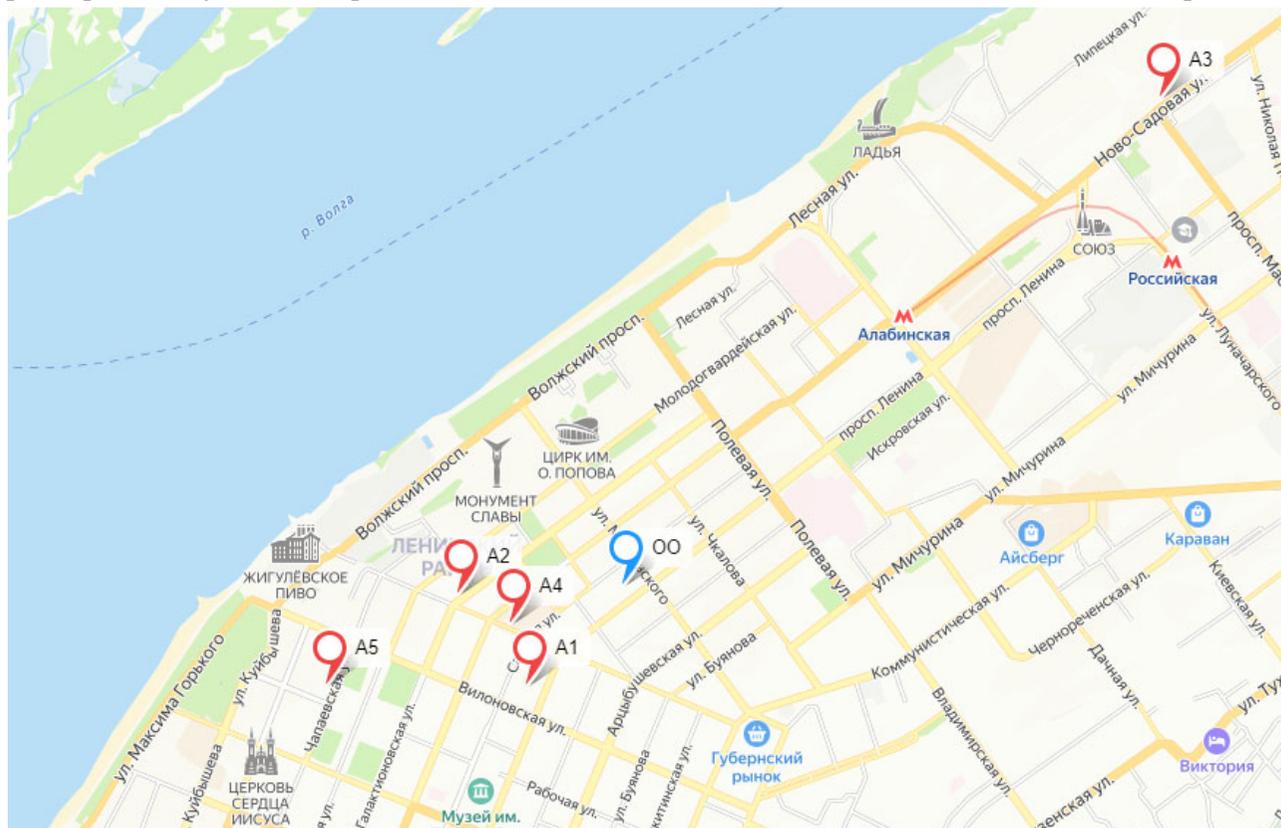
В рамках данного Отчета поправка составит **-9,60%** как среднее значение.

**Корректировка на дату выставления на торги**

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов –Актуально на дату оценки, июль 2024 г. г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### **Корректировка на местоположение объекта**

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



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

### **Корректировка на площадь объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости  $1 \text{ м}^2$  в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том , «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таб. 136, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

**Рисунок 12-2 Корректировка на площадь**

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен продажи/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)

Объект оценки	Аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
до 125	1.00	1.13	1.24	1.34	1.50	1.57
от 125 до 300	0.88	1.00	1.10	1.19	1.32	1.39
от 300 до 750	0.81	0.91	1.00	1.09	1.20	1.27
от 750 до 1500	0.74	0.84	0.93	1.00	1.11	1.17
от 1500 до 5000	0.67	0.76	0.83	0.90	1.00	1.05
от 5000	0.64	0.72	0.79	0.85	0.93	1.00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 5600 кв.м.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», таб.136.

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

**Корректировка на состояние отделки**

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245 корректировка составляет:

Таблица 245. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.14	1.30	1.58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.88	1.00	1.14	1.38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.77	0.88	1.00	1.21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.63	0.73	0.83	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023 Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245

### Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая 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, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158

Подобранные объекты аналоги как и объект оценки расположены на цокольном этаже, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

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

---

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

### 12.5.1 Нежилое помещение 63:01:0000000:30170

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ленинская ул., 200	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ульяновская ул., 18	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чапаевская ул., 188
2	Цена предложения по объявлению, руб.		3 743	6 735	6 000	5 400	5 902
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	192,40	285,10	1 500,00	400,00	305,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		3 743,00	6 735,00	6 000,00	5 400,00	5 902,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		3 743,00	6 735,00	6 000,00	5 400,00	5 902,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 556,00				
	Коэффициент вариации		20,16%				
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		3 743,00	6 735,00	6 000,00	5 400,00	5 902,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
	Корректировка ед. цены		-359,33	-646,56	-576,00	-518,40	-566,59

	Скорректированная ед. цена		3 383,67	6 088,44	5 424,00	4 881,60	5 335,41
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 383,67	6 088,44	5 424,00	4 881,60	5 335,41
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 383,67	6 088,44	5 424,00	4 881,60	5 335,41
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
	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		3 383,7	6 088,4	5 424,0	4 881,6	5 335,4
<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ленинская ул., 200	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ульяновская ул., 18	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чапаевская ул., 188
	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		3 383,70	6 088,40	5 424,00	4 881,60	5 335,40
<b>12</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 383,70	6 088,40	5 424,00	4 881,60	5 335,40
13	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	192,4	285,1	1 500,0	400,0	305,0
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	8,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-304,53	-547,96	433,92	-439,34	-480,19
	Скорректированная ед. цена		3 079,17	5 540,44	5 857,92	4 442,26	4 855,21
14	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)			
	Корректировка		0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-664,85	-702,95	-533,07	-582,63
	Скорректированная ед. цена		3 079,17	4 875,59	5 154,97	3 909,19	4 272,58
	Среднее значение, руб./кв.м		4 258,30				
15	<b>Коэффициент вариации</b>		19,28%				
16	<b>Число внесенных корректировок</b>	14,00	2	3	3	3	3
17	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		-663,8	-1 859,4	-845,0	-1 490,8	-1 629,4
18	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-17,73%	-27,61%	-14,08%	-27,61%	-27,61%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
19	<b>Удельный вес</b>	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
20	<b>Удельная стоимость</b>		837,53	887,36	938,20	711,47	777,61

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
 Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 152,17					
----	--	----------	--	--	--	--	--

## 12.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

## 12.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

Полученные нами ставки арендной платы относятся к текущему кварталу. Начиная со второго года, предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 57, значение среднегодового роста цен для объектов свободного назначения составляет:

Таблица 57. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3.2%	-1.3%	7.7%
2	Санкт-Петербург	4.2%	-1.7%	10.1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5.1%	-2.0%	12.2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	3.2%	-1.3%	7.7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	3.5%	-1.4%	8.4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.57.

## 12.8 Определение поправок на возможную недоагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Определение поправок на возможную недоагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает

теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недогрузку 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7, значение процента недогрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 10,0-17,8%. В рамках данного отчета значение процента недогрузки принимается на уровне 13,9% как среднее значение.

**Таблица 7. Процент недогрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Объекты свободного назначения**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11.5%	6.0%	17.0%
2	Санкт-Петербург	5.0%	0.0%	11.3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13.9%	10.0%	17.8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13.8%	6.7%	20.8%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11.8%	6.8%	16.7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.7.

## 12.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

### 1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних 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

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

Включают расходы:

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,05	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 значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,21 как среднее значение.

## 12.10 Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	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 10,00% как среднее значение коэффициента капитализации для «Торговых помещений и зданий» и «Офисных и других общественных помещений и зданий» ввиду возможности использования объекта оценки в различных назначениях.

## 12.11 Определение ставки дисконтирования

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в размере ставки капитализации увеличенной на среднегодовой темп изменения ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 57, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Таблица 57. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Объекты свободного назначения**

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 5,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,10%.

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

## 12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	457,80	457,80	457,80	457,80	457,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 152,17	4 363,93	4 586,49	4 820,40	5 066,24
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 900 863,43</b>	<b>1 997 807,15</b>	<b>2 099 695,12</b>	<b>2 206 779,12</b>	<b>2 319 324,67</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	264 220,02	277 695,19	291 857,62	306 742,30	322 386,13
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 636 643,41</b>	<b>1 720 111,96</b>	<b>1 807 837,50</b>	<b>1 900 036,82</b>	<b>1 996 938,54</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>343 695,12</i>	<i>361 223,51</i>	<i>379 645,88</i>	<i>399 007,73</i>	<i>419 357,09</i>
Операционные расходы	343 695,12	361 223,51	379 645,88	399 007,73	419 357,09
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>1 292 948,29</b>	<b>1 358 888,45</b>	<b>1 428 191,62</b>	<b>1 501 029,09</b>	<b>1 577 581,45</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	<b>15,10%</b>				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,810	0,704	0,611	0,570
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 205 027,81	1 100 699,64	1 005 446,90	917 128,77	
Сумма текущих стоимостей	4 228 303,12				
Ставка капитализации, %	<b>10,00%</b>				
Будущая стоимость реверсии, руб.	15 775 814,50				
Текущая стоимость реверсии, руб.	8 992 214,27				
Сумма текущих стоимостей	13 220 517,39				
<b>Справедливая стоимость объекта по доходному подходу, 100% доли, руб.</b>	<b>13 220 517,39</b>				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-53-0724-02 от 12 августа 2024 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, доля в праве 1/2, руб.	6 610 258,70				
--	--------------	--	--	--	--

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 рассчитанная доходным подходом, на 12 августа 2024 года составляет:**

**6 610 258,70 руб. (Шесть миллионов шестьсот десять тысяч двести пятьдесят восемь рублей 70 копеек)**

## 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений стоимости Объектов на основе сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки объектов (встроенных нежилых помещений) не применялся. Обоснование выбора подхода к оценке содержится в разделе «Выбор использованных подходов и методов к оценке стоимости объектов (встроенных нежилых помещений)» настоящего отчета.

Доходный подход дает возможность учесть неравномерную структуру доходов и расходов в прогнозируемый период владения. Эта неравномерность вызвана неравномерностью денежных потоков, связанной с существующими тенденциями на рынке недвижимости и финансовом рынке и другими факторами. Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает рядом других достоинств.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки капитализации и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом оценки справедливой стоимости объектов недвижимости считается сравнительный подход. Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчетах на основе сравнительного подхода, а для правильной оценки необходим большой объем информации и логический анализ.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,40	0,60
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,70	0,30
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

*Источник информации: расчёт Оценщика*

### 13.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Не применялся	0,00	6 436 022,50	0,50	6 610 258,70	0,50	6 523 140,60	5 436 000,00
	<b>Итого:</b>											<b>5 436 000,00</b>

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 на 12 августа 2024 года без НДС составляет округленно:**

**5 436 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)**

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №53 от 12 июля 2024 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170).

Оценка проведена по состоянию на 12 августа 2024 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-53-0724-02 от 12 июля 2024 года.

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

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 года составляет без НДС округленно:

**5 436 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)**

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	5 436 000,00

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
/В.Д. Филатов/  
/В.Д. Филатов/  
12 августа 2024 года

## **15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **15.1 Перечень методической литературы**

- Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2024» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 15.2 Перечень источников внешней информации

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

# 16 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

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

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

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

31.05.2024 № 07-02241/24

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 28.05.2024

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

[mail-site@okbs.ru](mailto:mail-site@okbs.ru)

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**30.07.2024 №84-07/24**

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 040968-3 от 10.07.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 10.07.2027

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 дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.07.2024

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.07.2024 №83-07/24

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 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021  
Номер 039186-1 от 19.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.06.2027  
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021  
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024  
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021  
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027  
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 дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.07.2024**

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3394-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3395-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017, регистрационный номер 2080 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

### Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
ИНН 7701951014  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**  
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**  
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**  
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**  
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**  
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-misk@ingos.ru;



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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОКБС»**

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Федотов В.Д.*, действующий на основании Устава



### СТРАХОВЩИК:

**СПАО «Ингосстрах»**

Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



Исп. Саронова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Филатов Владимир Дмитриевич</b> Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2021 г.</b></li> <li>- второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2022 г.</b></li> <li>- третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2023 г.</b></li> <li>- четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2024 г.</b></li> <li>- пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2025 г.</b></li> </ul> <p>При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	filatov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор

  
А.С. Бункин

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

022037 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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

011678 - KA2

# 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

№ 039186-1

« 19 » июня 20 24 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 « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » июня 20 27 г.

024274 - 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

# 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

**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 15.07.2024, поступившего на рассмотрение 15.07.2024, 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: 2	Всего листов выписки: 5
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403			
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0508006		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265		
Площадь:	457.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	26997738.68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
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 разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Толстенко Сергей Николаевич	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 63:01:0000000:30170-63/082/2023-4 27.12.2023 15:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 63-63-01/570/2014-514 16.06.2014 00:00:00
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:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 18:51:31	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/570/2014-514	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024	
	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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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 разделов: 2	Всего листов выписки: 5

15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403

Кадастровый номер: 63:01:0000000:30170

основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, выдан 03.07.2014</p>
--	--



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CV38D2V3576ACDC8425108

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 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
15.07.2024г. № КУВИ-001/2024-183247403		
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170	
		Изменения, № 13, выдан 19.05.2015
		Изменения, № 14, выдан 14.11.2015
	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 обездвиженной 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 возражении 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Самарской области

**Дата выдачи:**

"16" июня 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 30.05.2014г.

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Замытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

**Объект права:** Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 457.8 кв.м, 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39.

Адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

**Кадастровый (или условный) номер:** 63:01:0508006:549

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/570/2014-514

Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

63-AM № 157390

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Кошарский Андрей Исаакович, доля в праве: 1/2

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Федеральное государственное унитарное предприятие  
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -  
 Федеральное бюро технической инвентаризации»  
по адресу: 125080, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 18, стр. 1, этаж 1, кабинет 101  
 Самарский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»  
по адресу: 440000, г. Самара, ул. Ленинский пр., д. 101

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Помещение  
(вид объекта учета)  
Нежилое помещение  
(вид помещения в объекте учета)

## Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Поселенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Садовая
Номер дома	265	
Номер корпуса		
Номер строения		
Этаж	А	
Номер помещения	01	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Ленинский, ул. Садовая, д. 265	

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

Инвентарный номер	1-49264 (36:401:001:000599060)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФБУ «Кадастровая палата» по Самарской обл. к.п.
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Воляzioni № ФЗ 17138

Паспорту составлен по состоянию на « 24 » апрель 2006 года



Главный инженер

*(Handwritten signature)*

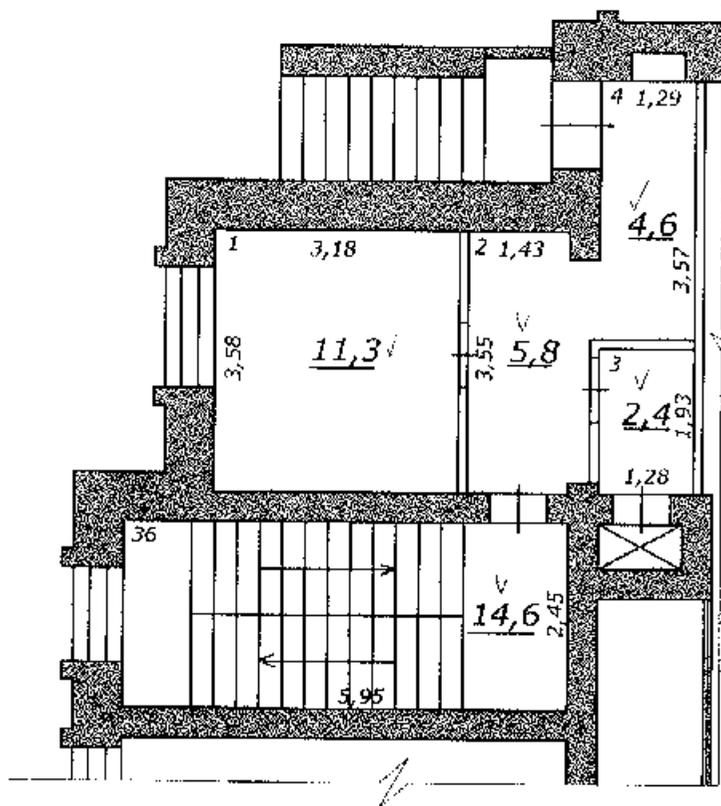
( Глаженков П. Г. )

(подпись ИОТ)



План 1 этажа

H-3,00



Копия по сост. на 24.04.2006 г.

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Постажный план нежилого помещения

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	2
Главный инженер	Глиженков И.Г.	<i>[Signature]</i>		Листов	4
Начальник ПО	Лысенкова Т.А.	<i>[Signature]</i>		Лист	172
Инженер	Величина Е.Г.	<i>[Signature]</i>	26.04.2012	Масштаб	1:100

Самарская область, г. Самара, р-н Ленинский,  
ул. Садовая, д. 265







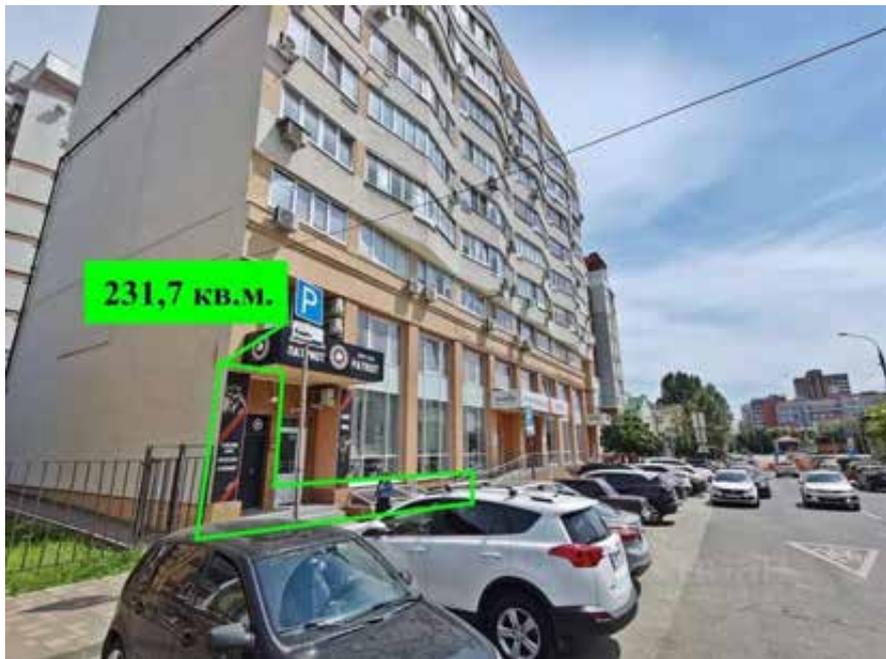


Итого в документе проинформировано,  
проинформировано и скреплено печатью  
листов



# Продается Торговая площадь, 231,7 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26



Площадь  
**231,7 м²**



Этаж  
**-2 из 9**



Помещение  
**Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Отзыв о сайте](#)

**11 500 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 49 634 ₽

Налог ..... УСН

**+7 987 816-32-99**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Лайф Групп**

Документы проверены

На Циан  
**9 лет**

Объектов в работе  
**482**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Продается нежилое помещение в центральной части города. Помещение находится в 9-ти этажном жилом доме. Общая площадь 231,7 кв.м. Отдельный вход с улицы, есть место на фасаде для рекламы. Внутри сделан хороший ремонт, есть свой санузел. Внутри кабинетная система. Высота потолка 2.7 м. Выделенная электрическая мощность 15 кВт. Перед входом есть парковка. Хороший автомобильный трафик. Рядом расположены: сеть магазинов Перекресток, учебные заведения, музей им. Алабина, суд, поликлиника, салон красоты и т.д. Подходит практически под любой вид деятельности. На данный момент помещение арендует клуб спортивных единоборств.

Нажмите на , чтобы не потерять это предложение и первым узнать о снижении цены.

**ЗВОНИТЕ!!!** С удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

Общая площадь

231,7 м²

# Продается Свободное назначение, 250 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 268



Площадь  
**250 м²**



Этаж  
**-1 из 9**



Помещение  
**Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкурененты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Отзыв о сайте](#)

**13 500 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 54 000 ₽

Налог ..... УСН

**+7 967 723-29-25**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Лайф Групп**

Документы проверены

На Циан  
**9 лет**

Объектов в работе  
**482**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Продается универсальное помещение в районе пересечения улицы Полевой и Пушкина. Помещение имеет два отдельных входа, удобную планировку, евроремонт.

Все коммуникации, высокие потолки, эл. мощности 20 кВт, 2 с/у, два бассейна, инфракрасная сауна, приточно-вытяжная вентиляция, охранная и пожарная сигнализация, в каждой комнате кондиционер.

Большой густонаселенный жилой массив, ведется активная жилищная застройка, большая проходимость.

В настоящее время помещение арендует частный детский сад.

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Общая площадь

250 м²

# Продается Свободное назначение, 160 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Маяковского, 95



## 8 200 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за метр ..... 51 250 ₽

Налог ..... НДС включен: 1 366 666 ₽

### +7 909 323-07-43

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

### Мечты сбываются

★ **Суперагент**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь **160 м²**



Этаж **-1 из 19**



Помещение **Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 👤 [Отзыв о сайте](#)

-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренция в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся Универсальное помещение — 160м², высокий цоколь с окнами в 19-этажном кирпичном доме 2017 года постройки.

В помещении: свободная планировка, высота потолков 4м, 2 с/у, душевая, 2 входа, электричество 15 кВт, на полу хорошая стяжка, стены выровнены, окна на 2 стороны.

В доме УК, рядом парковка.

Рядом развитая инфраструктура, высокий пешеходный и автомобильный трафик, Губернский рынок, торговые павильоны, удобная транспортная развязка.

Отлично подходит под спортивный центр, студию, офис.

1 Взрослый собственник.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Общая площадь

160 м²

 [Отзыв о сайте](#)

# Продается Свободное назначение, 102,9 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199



5 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 >

Цена за метр ..... 48 591 ₽

Налог ..... УСН

**+7 909 323-07-43**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мечты сбываются**

★ **Суперагент**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь **102,9 м²**



Этаж **-1 из 12**



Помещение **Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 👍 [Отзыв о сайте](#)

-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренция в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся универсальное помещение (под магазин, офис, склад и др.) в цокольном этаже жилого дома - 102,4м<sup>2</sup>.  
Исторический центр города, первая линия, 2 входа со двора, новый ремонт (ранее не эксплуатировался), без мебели, все коммуникации, счетчики.  
На входе: 1 помещение (возможно - кладовая комната/гардероб и т.п.).  
На нижнем этаже: 2 помещения, 1 кладовая, 1 с/у, корридор.  
Действующие арендаторы.  
В собственности.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Общая площадь

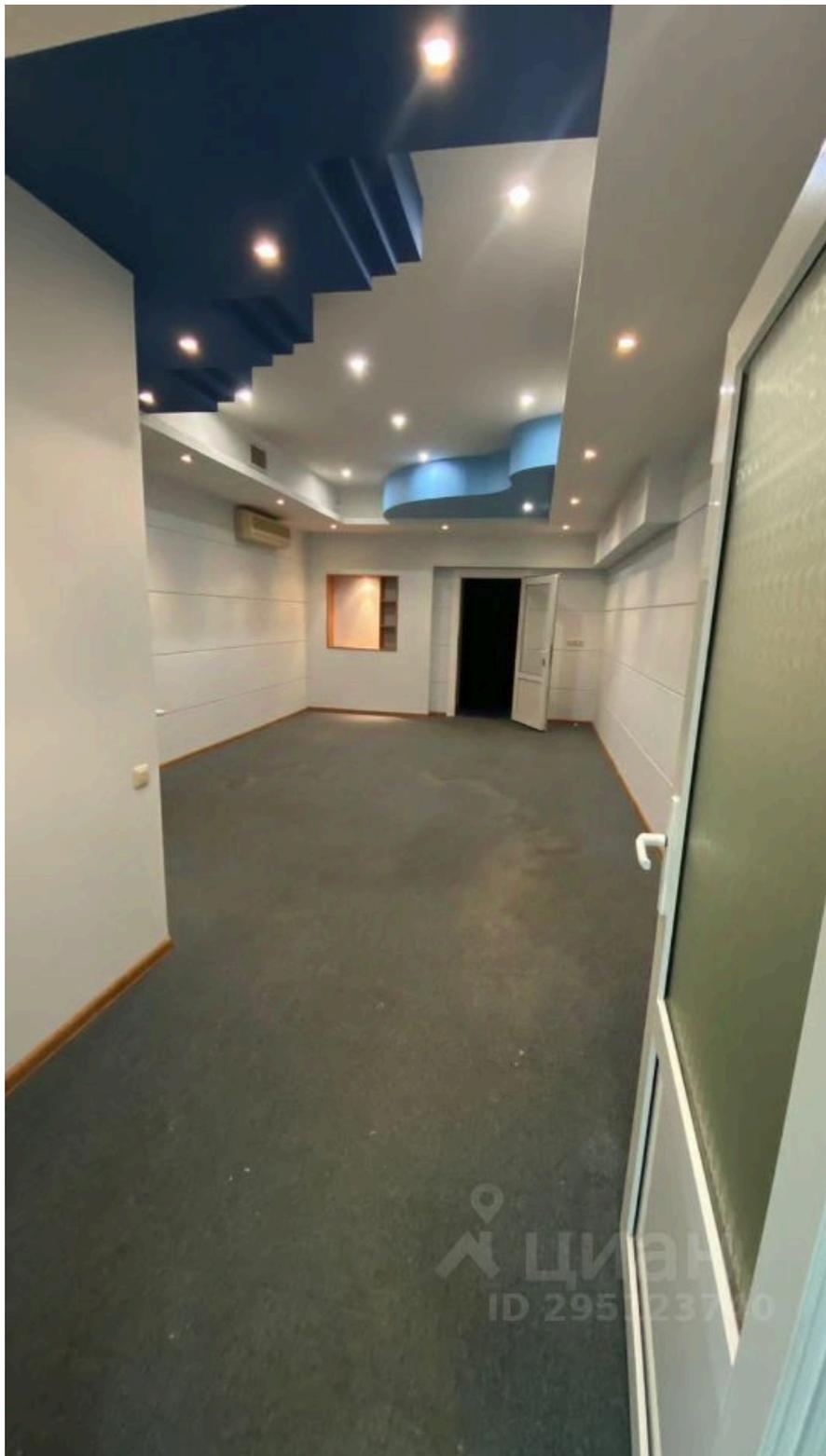
102,9 м<sup>2</sup>

# Продается Свободное назначение, 224 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 156

🚇 Алабинская 🚗 4 мин. 🚇 Российская 🚗 6 мин.

🚇 Гагаринская 🚗 8 мин.



6 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр ..... 29 018 ₽

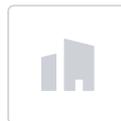
Налог ..... НДС не включен

**+7 967 724-27-78**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 110001231**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь  
**224 м²**



Этаж  
**-1 из 9**



Помещение  
**Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

-  Охват населения
-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренция в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается универсальное нежилое помещение в престижном деловом центре города. Рядом расположены остановки общественного транспорта, музей им. Алабина, бутики, рестораны, супермаркеты, гостиницы т.д. Отдельный вход со двора, удобная планировка. Двор закрывается на ворота (вход по электронным ключам). Все коммуникации. Есть кухня с техникой, 3 санузла. В помещении произведен капитальный ремонт, но использовать его в качестве бани нельзя. Имеется перепланировка (не узаконена). Отлично подойдёт под офис сферы услуг, мастерскую, склад с офисом, спорт зал и т.д. Возможна сдача в аренду на длительный срок. Торг уместен.

## Напишите автору

 [Отзыв о сайте](#)

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Тип здания

Жилой дом

Общая площадь

224 м<sup>2</sup>

Автор объявления

**ID 110001231**

8 месяцев на ЦИАН



[Показать телефон](#)

## Сдается Свободное назначение, 305 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чапаевская ул., 188

М Алабинская 🚗 5 мин.



Площадь  
305 м²



Этаж  
-1 из 6



Помещение  
Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

150 000 ₽/мес. ▾



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 5 902 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 25 000 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 906 347-25-54**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Пять звезд**

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Александр Минеев**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Сдается в аренду нежилое помещение на 1 линии ул.Чапаевская.  
Престижная центральная часть города.  
Высокий транспортный и пешеходный трафик.  
Отдельный вход,кабинетная планировка, все коммуникации.  
Рядом расположены остановки общественного транспорта,  
площадь им. Куйбышева, магазины формата стрит-ритейл.  
Удобная транспортная развязка.

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Общая площадь

305 м<sup>2</sup>

# Сдается Торговая площадь, 400 м² в многофункциональном комплексе «Вавилон»

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ульяновская ул., 18

Алабинская 20 мин.



180 000 **₽/мес.**

Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 5 400 **₽** в год

Налог ..... НДС включен: 30 000 **₽**

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... включены

Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 967 724-39-30**

**+7 967 723-22-63**

Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Бизнес-Недвижимость**  
 Документы проверены

На Циан  
13 лет

Объектов в работе  
44

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)



Площадь  
**400 м²**



Этаж  
**-1 из 6**



Помещение  
**Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

[Отзыв о сайте](#) [Вопросы](#)

-  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](#)

Предлагаем в аренду торговые площади до 900 кв. м, расположенные в высоком цокольном этаже (есть окна) ТЦ по ул. Ульяновской на пересечении с ул. Самарской. Грузовые лифты, несколько входов. Ранее на данных площадях располагались продуктовые магазины, поэтому все мощности и коммуникации приспособлены для продуктовой торговли, а также для организации общепита. Центр города, любой вид общественного транспорта в шаговой доступности. В цену аренды входит все, кроме уборки и э/э.

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Бизнес-Недвижимость**

 Документы проверены

 [Отзыв о сайте](#)

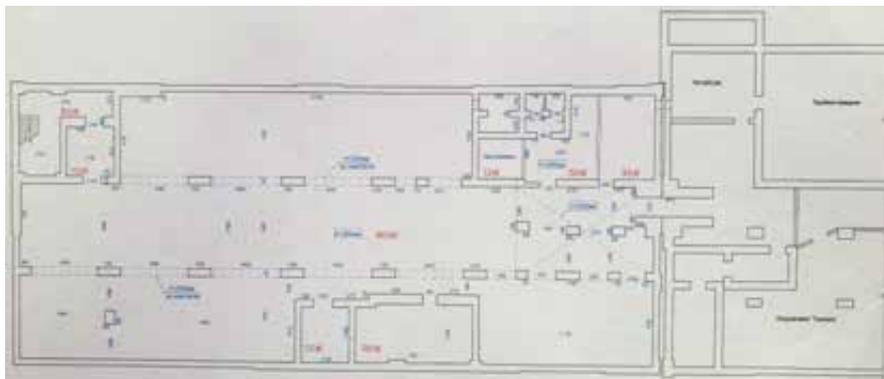
Показать телефон

## Сдается Свободное назначение, 1 500 м² в бизнес-центре «ЗИМ»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106

🚶 Российская 🚶 9 мин. 🚶 Алабинская 🚶 17 мин.

🚶 Московская 🚶 25 мин.



Площадь  
**1 500 м²**



Этаж  
**-1 из 9**



Помещение  
**Свободно**

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

**750 000 ₽/мес.** ▾



📍 Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 727 500



Цена за метр ..... 6 000 ₽ в год

Налог ..... НДС не включен

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... включены

Эксплуатационные расходы ..... включены

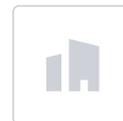
**+7 987 963-80-53**

☎ Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



ОТДЕЛ АРЕНДЫ  
**ID 85378259**

🔍 Документы проверены

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

В подвале здания БЦ "ЗИМ" сдается в аренду большое помещение с отдельным входом.

Ранее в помещении располагался ночной клуб "Sexon" и ресторан "Наутилус".

Высота потолков до 3,2 метров.

Площадь в аренду от 800 до 1500 кв.м.

Имеются 2 отдельных входа/выхода, главный со стороны ул.Ново-Садовая.

Возможен ремонт силами Собственника по договорённости.

Свободная вечером парковка перед входом.

Возможность круглосуточной работы.

Свободная планировка.

Помещение подойдет под фитнес-центр, ночной клуб, бар, склад, архив, стрелковый тир, производство и др.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Отдел аренды

**ID 85378259**

 Документы проверены

2 года 6 месяцев на ЦИАН

[2 объявления](#)



[Показать телефон](#)

# Сдается Свободное назначение, 285,1 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а



Площадь  
285,1 м²



Этаж  
-1 из 10



Помещение  
Свободно

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

160 000 ₽/мес. ▾



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 6 735 ₽ в год  
 Налог ..... УСН  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 987 150-17-67**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Лайф Групп**

Документы проверены

На Циан  
9 лет

Объектов в работе  
482

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Сдам в аренду коммерческую недвижимость в престижном районе Самары! Офисное помещение расположено на цокольном этаже 10-этажного жилого дома, кабинетная планировка, количество

[Отзыв о сайте](#)

комнат: 8, высота потолков 2.7 м. Это идеальное место для вашего успешного бизнеса. Объект предлагает прекрасные условия для развития вашей компании. Преимущества данной коммерческой недвижимости:

Просторные и светлые помещения с общей площадью 285.1 кв.м, что позволяет вам создать комфортную рабочую зону.

Высококачественная отделка и современный дизайн поднимут имидж вашей компании и привлекут новых клиентов. Возможность разместить необходимое количество рабочих мест в зависимости от потребностей вашего бизнеса. Близость к деловым центрам, торговым комплексам и транспортным магистралям обеспечит удобный доступ для ваших клиентов и сотрудников.

Это отличная возможность получить недвижимость, которая полностью соответствует вашим требованиям и при этом имеет привлекательную цену.

Не упустите эту возможность - арендуйте коммерческую недвижимость уже сегодня!

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

Общая площадь

285,1 м<sup>2</sup>

**Сдается Свободное назначение, 192,4 м²**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ленинская ул., 200

Площадь  
**192,4 м²**Этаж  
**-1 из 10**Помещение  
**Свободно****Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)**60 000 ₽/мес.** ▾[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 58 200



Цена за метр ..... 3 743 ₽ в год

Налог ..... УСН

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 903 303-50-56**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**КРИСТАЛЛ** **Суперагент**На Циан  
**4 года**Объектов в работе  
**25**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#) [Отзыв о сайте](#)

Не упустите возможность арендовать просторное коммерческое помещение под свободное назначение площадью 192,4 кв.м. на цокольном этаже 10-этажного дома! Это идеальное место для вашего бизнеса - здесь можно реализовать любую концепцию.

Сейчас помещение находится в чистовой отделке, что дает вам возможность самостоятельно реализовать дизайн и интерьер по вашему вкусу. Отдельный вход с двора и запасной выход пожарного входа обеспечат вам безопасность и комфорт.

Кроме того, мы гарантируем, что аренда осуществляется непосредственно от собственника, без посредников, что исключает лишние комиссии и проблемы.

Помещение оборудовано всеми необходимыми коммуникациями: центральное отопление, электричество, горячее и холодное водоснабжение. Также установлена пожарно-охранная сигнализация для вашей безопасности. Высота потолков 3,2 метра создает простор и уют.

Возможна организация дополнительного санузла или душевой, а также перепланировка помещения под ваши нужды. Мы готовы предоставить вам арендные каникулы для старта вашего бизнеса.

Не упустите возможность арендовать это уникальное помещение в центре города, в тихом и уютном квартале. Помимо вашего бизнеса, в этом доме также находятся медицинский центр, офисы различных компаний и детский клуб, что создает дополнительные возможности для развития вашего бизнеса.

Звоните нам прямо сейчас, чтобы согласовать просмотр этого помещения и начать новый этап в своем бизнесе! Доверьтесь нам, и ваш бизнес расцветет в этом прекрасном помещении!

Номер объекта: #1/536924/21924

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

 [Отзыв о сайте](#)

Тип здания	Свободное
Общая площадь	192,4 м²
Центральное отопление	
Сигнализация	



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**КРИСТАЛЛ**

★ **Суперагент**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>