

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В. Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-104-29-0524

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820
по адресу:
Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная,
д. 45

по состоянию на 17 мая 2024 года.
(дата составления отчета: 17 мая 2024 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович

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

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 17 мая 2024 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 мая 2024 года без НДС округленно составляет:

27 300 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов триста тысяч три рубля 00 копеек.)

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

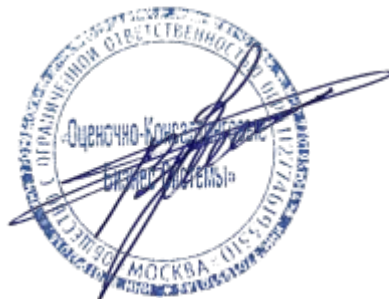
Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	14
2.2	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	14
2.3	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ.....	14
2.4	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
2.5	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
2.6	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ.....	15
2.7	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	16
2.8	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	17
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:.....	18
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:.....	18
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	18
4	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	20
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	20
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	23
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	24
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	24
6.4	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
6.4.1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ Г. САМАРА.....	28
6.5	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ.....	30
6.6	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
6.6.1	Нежилые помещения.....	32
6.6.2	Фасад (информационно).....	38
6.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:.....	39
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	41
7.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	41

7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
7.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
7.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	57
7.3.2	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	63
7.3.3	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг.	72
7.3.4	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара	74
7.3.5	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара	75
7.3.6	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	78
7.3.7	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	83
7.3.8	Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара	88
7.3.9	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара	89
7.3.10	Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара	90
7.4	САМАРА. НЕЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2024	92
7.4.1	Продажа	92
7.4.2	Аренда.....	95
7.4.3	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	98
7.4.4	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	98
7.4.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	98
7.4.6	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	99
7.4.7	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	102
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	103
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	107
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	107
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	107
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	112
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход	112
9.3.2	Доходный подход.....	114
9.3.3	Затратный подход.....	117
9.4	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	118
10	Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820.....	120
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	124
11.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	125
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	127

11.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	133
11.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	137
11.2.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	141
11.3	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	145
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	147
12.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	149
12.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	151
12.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	158
12.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	162
12.2.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	166
12.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	170
12.4	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	170
12.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	170
12.6	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	171
12.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	177
12.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	178
12.9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	179
12.9.1	Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	179
12.9.2	Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	180
12.9.3	Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	181
12.10 Стоимость объекта оценки по доходному подходу:	182
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	183
13.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	183
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	187
15	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	189
16	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	190

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30
Итого:				1 995,60		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №29 от 13.05.2024 г.

1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 мая 2024 года без НДС округленно составляет:

27 300 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов триста тысяч три рубля 00 копеек.).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	22 400 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 500 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 400 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-29-0524
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
Итого:				1 995,60		27 300 003,00

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

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №29 от 13.05.2024 г.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 17 мая 2024 года; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS)); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).
Дата оценки:	17 мая 2024 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

	ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
Дата составления отчета:	17 мая 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 13 мая 2024 года по 17 мая 2024 года
Порядковый номер отчета:	800-104-29-0524

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №29 от 13.05.2024 г.

2.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николаямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810900000000858 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
-----------------	---

2.2 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

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

2.3 Сведения о Оценщике

Оценщик	<p style="text-align: center;">Филатов Владимир Дмитриевич</p> <p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними</p>
----------------	--

	<p>документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.4 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

2.5 Организации, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

2.6 Консолидация активов

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

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

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

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

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

2.7 Заявление оценщика

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

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

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

результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

2.9 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./



3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

3.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

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

3.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 17 мая 2024 года.

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

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

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

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

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

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

5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».

В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.

При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.

Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.

Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767	12
2	Выписка из ЕГРН	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222	10
3	Выписка из ЕГРН	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455	6
4	Выписка из ЕГРН	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793	9
5	Выписка из ЕГРН	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	9
6	Выписка из ЕГРН	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	6
7	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:825	Без номера от 06 августа 2012 года	2
8	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:820	Без номера от 07 августа 2012 года	4
9	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:832	Без номера от 06 августа 2012 года	2
10	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:802	Без номера от 06 августа 2012 года	6
11	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:803	Без номера от 06 августа 2012 года	5
12	Технический паспорт	№6359667 от 20.12.2007 г.	4
13	Технический паспорт	№6479545 от 25.06.2009 г.	4
14	Технический паспорт	№6417593 от 14.01.2009 г.	7
15	Технический паспорт	№6479555 от 25.06.2009 г.	4
16	Технический паспорт	№6359667 от 20.12.2007 г.	4
*	ИТОГО		94

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

6.2 Оцениваемые права

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

Право долевой собственности подкреплено копиями Выписок из ЕГРН.²

Субъектом права на объект оценке является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

6.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

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

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

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

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

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

6.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

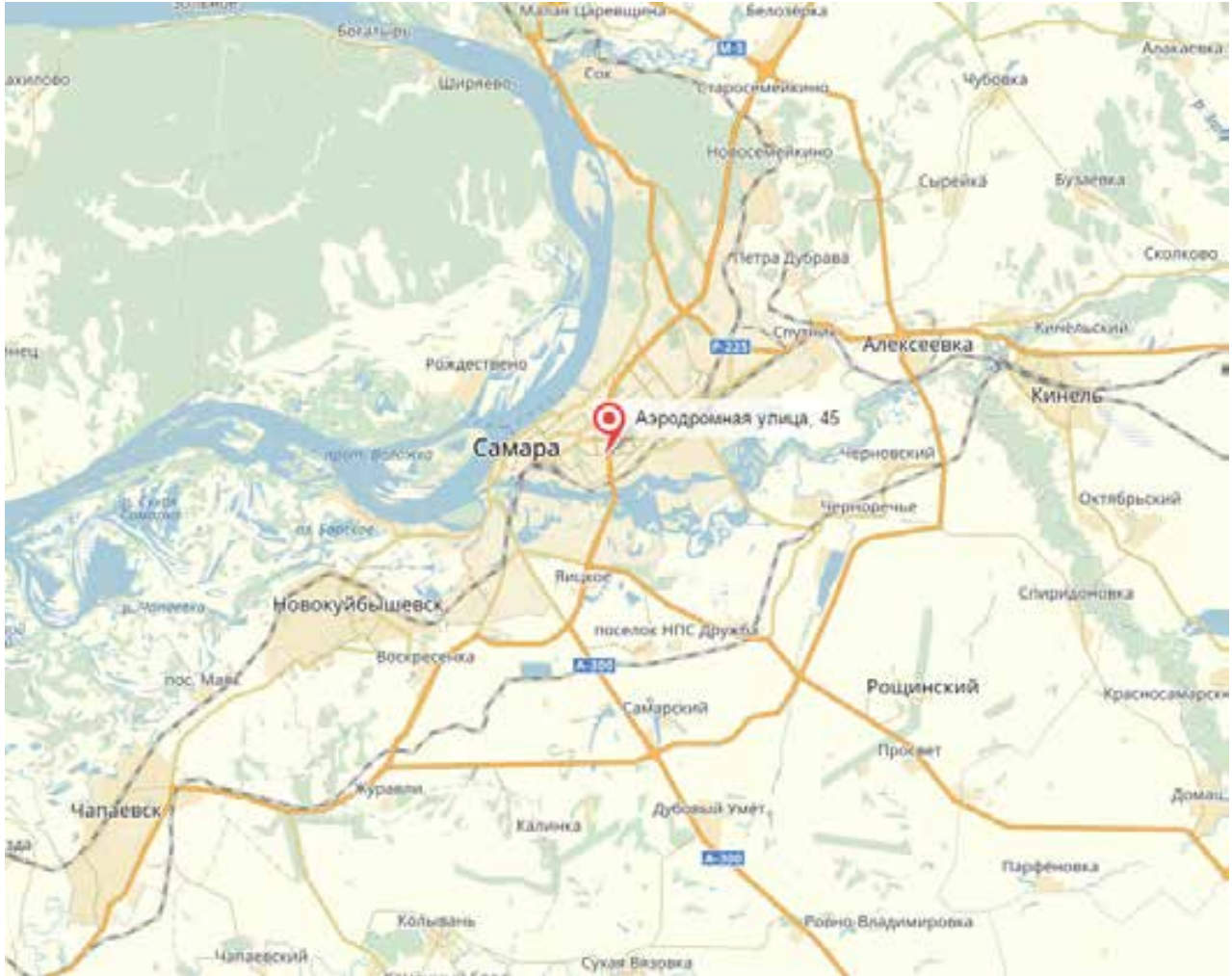
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

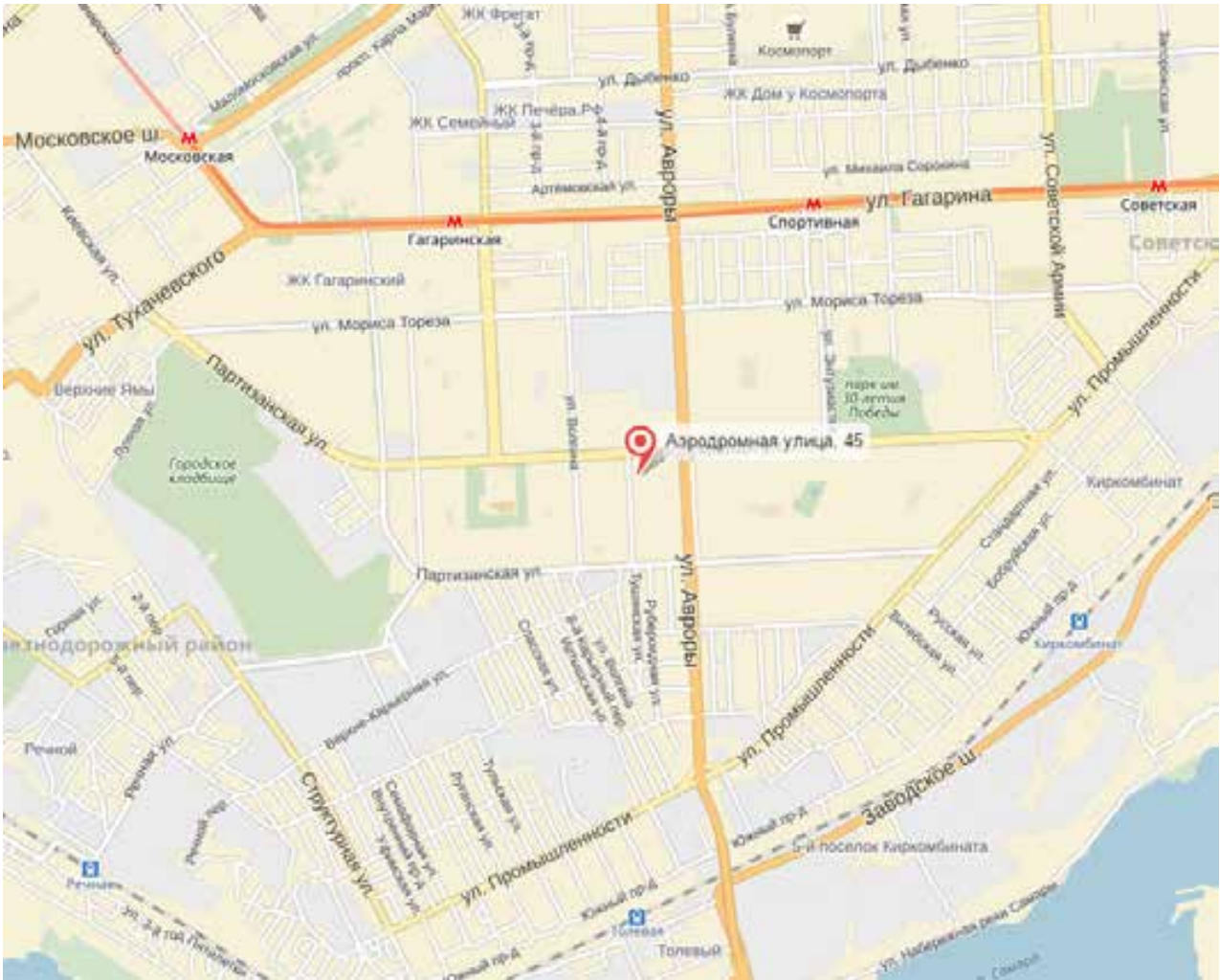
№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Состояние отделки	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. п9	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	Без отделки	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Без отделки	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	Без отделки	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	Без отделки	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925

6.4.1 Местоположение на карте г. Самара





6.5 Кадастровая стоимость

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	39 245 119,43
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	14 107 035,23
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	8 806 110,61
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	3 206 074,95
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	5 644 555,36

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-29-0524
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

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

6.6 Фотографии объекта оценки

6.6.1 Нежилые помещения



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-29-0524
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-29-0524
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820









Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-29-0524
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

6.6.2 Фасад (информационно)



6.7 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

На основании проведенного анализа и приведенной выше классификации, класс объекта оценки определен как «С».

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

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в феврале 2024 года в 7,7% после увеличения на 4,6% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что за январь-февраль 2024 года ВВП увеличился на 6%. Зразу оговоримся, что ускорение годовой динамики ВВП в феврале отчасти объясняется лишним високосным днем в этом месяце.

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

По данным Росстата, в феврале промышленное производство ускорило свой рост до 8,5% к соответствующему периоду 2023 года после увеличения на 4,6% в январе. Нужно отметить, что такой сильный результат февраля был также искажен календарным фактором. Дело в том, что в феврале текущего года было 20 рабочих дней по сравнению с 18 в феврале 2023 года. С учетом исключения календарного и сезонного факторов, рост в феврале месяц к месяцу составил 1,5%. По итогам двух месяцев промпроизводство выросло на 6,6%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в феврале рост в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» ускорился до 2,1% после увеличения на 0,8% в январе. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост ускорился до 13,5% после 7,5% месяцем ранее. Что касается сегмента «**Электроэнергия, газ и пар**», то здесь также произошло ускорение темпа роста с 4,6% в январе до 6,4%. В сегменте «**Водоснабжение**», в свою очередь, рост выпуска в феврале ускорился до 6% после увеличения на 3,5% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	-1,3	+7,5	+0,2	-2,5
Январь'24	+0,8	+7,5	+4,6	+3,5
Февраль'24	+2,1	+13,5	+6,4	+6,0
Январь-февраль'24	+1,4	+10,6	+5,5	+4,8

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах без исключения, что может подтверждать влияние календарного фактора на общий результат. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru	Январь-февраль 2024	Февраль 2024 / Февраль 2023	Январь-февраль 2024 / Январь-февраль 2023
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	69,9	-0,7%	+0,5%
Природный газ, млрд м3	110,0	+16,3%	+11,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	5,9	+4,6%	+8,7%
Мясо скота, тыс. тонн	577,0	+4,0%	+2,7%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	835,0	+4,5%	+1,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	763,0	+12,0%	+14,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	31,5	+9,3%	+5,6%
Спецодежда прочая, млрд руб.	8,2	+33,6%	+16,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	743	+4,3%	+2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,7	+7,5%	+6,4%
Цемент, млн тонн	6,1	+12,3%	+6,2%
Бетон товарный, млн м3	6,4	+12,6%	+5,5%
Прокат готовый, млн тонн	9,9	+1,1%	-0,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,9	-7,6%	-11,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	99,0	+70,1%	+78,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	28,2	+21,4%	+53,1%

В добывающем секторе в феврале отметим увеличение объемов добычи газа, а также производства СПГ. При этом добыча **природного газа** выросла на 16,3%, что вывело его в

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-29-0524
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

лидеры по темпам роста с начала года (+11,3%) а выпуск **СПГ** увеличился всего на 4,6% (за два месяца рост на 8,7%). В отличие от газа, добыча **угля** в феврале сократилась на 0,7%, а с начала года она показывает слабый рост на 0,5%. В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство **мяса скота** в феврале увеличилось на 4%, выпуск **мяса домашней птицы** вырос на 4,5%, в то время как производство **рыбной продукции** продолжило расти двузначными темпами (+12% после роста на 16,9% в январе).

В **легкой промышленности** выпуск продукции заметно ускорился по сравнению с январем, когда в сегменте наблюдалось лишь слабое увеличение в пределах 1-2%. Возобновился существенный рост объемов производства **спецодежды** (+33,6% к февралю 2023 года). Динамика выпуска **стройматериалов** также была положительной, причем объемы производства менялись в пределах 4-13%. Наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+12,6%) и **цемента** (+12,3%). В то же время производство **кирпичей** увеличилось всего на 4,3%.

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство **готового проката** в феврале увеличилось на 1,1% после сокращения на 2,6% месяцем ранее, а падение выпуска **стальных труб** замедлилось до 7,6% после 16,3% месяцем ранее. При этом производство автомобилей продолжает расти высокими темпами: рост объема легковых авто в феврале превысил 70% после увеличения в январе на 90,1%. Вместе с этим, рост выпуска грузовых авто в феврале замедлился до 21,4% после роста в январе в 2,2 раза.

В конце марта Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2024 года. Этот показатель составил 2,38 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,21 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 7,8%.

Показатель	bf.arsagera.ru		Справочно:	
			Январь 2024 г.	Январь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.			+2 379,1	+2 206,3
Доля убыточных предприятий			32,6%	32,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2023 г., млрд руб.	Январь 2023 г. / Январь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+67,8	+47,1%
Добыча полезных ископаемых	+629,5	+74,7%
Обрабатывающие производства	+579,5	-13,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+199,2	-0,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+156,2	-1,0%
Водоснабжение	+13,7	+72,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+373,4	-13,7%
Строительство	+95,5	+55,1%
Транспортировка и хранение	+186,2	+38,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+0,4	-74,0%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,5	-
Информация и связь	+31,3	-11,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+11,2	+73,9%

По итогам января 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, как и по итогам прошлого года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -5,5 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат почти на 75%, **Строительство** (рост составил 55,1%), **Сельское хозяйство** (+47,1%), а также с учетом своей низкой базы отрасли **Водоснабжение** (+72,8%) и **Гостиницы и предприятия общественного питания** (+73,9%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** (-74,0%), однако абсолютное значение финреза здесь незначительно и не превышает 1 млрд руб. Кроме того, заметна отрицательная динамика в **Обрабатывающих производствах** (-13,3%), а также **Оптовой, розничной торговле и ремонте** (-13,7%), что при некоторых оговорках может объясняться достаточно высокой склонностью населения к сбережениям в текущих условиях высоких реальных процентных ставок в экономике.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2024 года составила 275 млрд руб. после высокого результата января в 354 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 6,1% ниже, чем в феврале 2023 года (293 млрд руб.). По пояснениям Банка России, чистая прибыль сократилась из-за формирования резервов по корпоративным кредитам (в январе было восстановление), повышения операционных расходов, а также сокращения чистых процентных доходов, главным образом из-за меньшего числа дней в феврале.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций февраля отмечает, что рост **корпоративного кредитования** составил сдержанные 0,6% после околонулевой динамики месяцем ранее. Это значение заметно ниже прироста как в феврале 2023 года, так и в среднем за 2023 год (+1,5%). Регулятор отмечает, что более половины прироста обеспечили валютные кредиты, выданные преимущественно в юанях компаниям-экспортерам из нефтегазовой и горно-металлургической отраслей. В свою очередь, кредиты в рублях выросли всего на 0,3%. Здесь драйвером стало проектное финансирование строительства жилья, которое вернулось к росту после снижения в декабре-январе (вызванного рекордным вводом жилья в эксплуатацию и раскрытием счетов эскроу). Сдержанная динамика рублевого кредитования может объясняться жесткими денежно-кредитными условиями, а также, по комментариям ЦБ, погашением ряда кредитов, привлеченных для выполнения госконтрактов, после получения исполнителями бюджетных средств.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в феврале их прирост составил 0,7% после 0,6% в январе. Ипотеки было выдано на 330 млрд руб., что на 20% выше, чем в январе (272 млрд руб.). При этом росли выдачи как льготной, так и рыночной ипотеки. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что его темп роста в феврале не изменился и остался на уровне января (+0,9%).

Кроме того, регулятор отмечает, что банковский сектор в феврале умеренно нарастил вложения в облигации федерального займа (ОФЗ). В целом, объем **вложений в облигации** увеличился на 0,1 трлн руб. (+0,4%) и по состоянию на начало марта составил 21,4 трлн руб. Преимущественно рост покупок был обеспечен вложениями в ОФЗ (около 80 млрд руб. с учетом погашений и продаж на вторичном рынке). При этом эмиссионная активность Минфина в феврале несколько выросла: было размещено ОФЗ на сумму около 258 млрд руб. по сравнению с 221 млрд руб. месяцем ранее. Стоит отметить, что практически весь объем размещений (97%) пришелся на ОФЗ с постоянным купонным доходом, и только 3% пришлось на ОФЗ с защитой от инфляции. Основными покупателями новых выпусков стали банки (около

155 млрд руб.) и некредитные финансовые организации (НФО) в рамках доверительного управления (около 77 млрд руб.).

Отметим также, что в феврале объем средств **юридических лиц** существенно вырос (+527 млрд руб. или на 1,0%) после околонулевой динамики месяцем ранее. По данным ЦБ, в основном увеличивались средства на рублевых счетах, что может быть связано с поступлением бюджетных средств по госконтрактам. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало марта составил 54,3 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то они значительно выросли на фоне индексации соцвыплат. Рост средств физлиц составил внушительные 1,1 трлн руб. (+2,5%) после умеренного оттока в январе (-0,7%). Помимо индексации социальных и страховых выплат, на росте средств физических лиц сказались высокие ставки по вкладам. На начало марта размер средств населения составил 46,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах от нуля до 0,11%. За март рост цен составил 0,39% (в марте прошлого года инфляция составила 0,37%). В годовом выражении по состоянию на 1 апреля потребительские цены выросли на 7,72% по сравнению с 7,69% на 1 марта.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2024 гг.



Месяц	2023	2022
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%
Март	0,39%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на некоторое увеличение средней цены на нефть по итогам марта (по сравнению с февралем), средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в марте 2024 года составило 91,7 руб. после 91,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта его значение составило 92,4 руб. после 91,9 руб. месяцем ранее. Исходя из пояснений Банка России, ослабление курса, наблюдавшееся в феврале 2024 года, объяснялось преимущественно снижением со стороны экспортеров продаж валютной выручки, которые были в среднем на 20% ниже, чем в ноябре-декабре 2023 года. В марте эта тенденция продолжилась, однако на последней неделе марта продажи существенно возросли и по итогам месяца превысили значения ноября-декабря на 10% (тем не менее, это не привело к укреплению курса).

Динамика официального курса доллара США в 2023-2024 гг.

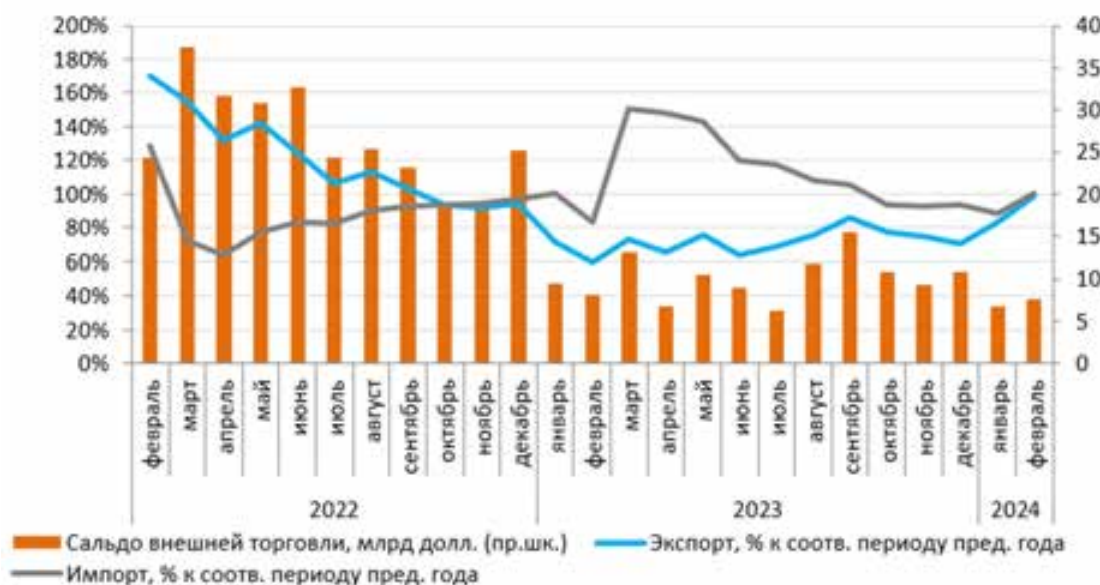


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь '23	88,9	89,7	90,8
Январь '24	89,7	89,3	88,7
Февраль '24	89,3	91,9	91,5
Март '24	91,9	92,4	91,7

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-февраля 2024 года уже в апреле.

Так, экспорт товаров по итогам января-февраля 2024 года составил \$58,3 млрд, сократившись на 9,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При этом импорт товаров составил \$43,9 млрд, снизившись на 5,7%. Сальдо внешней торговли за рассматриваемый период составило \$14,4 млрд, упав на 18,5%.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в январе 2024 года падение экспорта в годовом выражении начало замедляться (с 30% в декабре 2023 до 14% в январе 2024), составив \$28,9 млрд. В феврале экспорт практически восстановился до уровня 2023 года. Что касается импорта, снижение показателя в январе составило 12% (до \$21,3 млрд), а в феврале импорт даже показал увеличение на 0,5% до \$22,6 млрд.

Кроме того, в середине марта Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января-февраля 2024 года (а также уточнил оценку за октябрь-декабрь 2023 года и январь 2024 года в связи с получением дополнительных отчетных данных). Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за январь-февраль 2024 года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше из блока данных о внешней торговле товарами. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:		
	Январь-февраль 2024 г.	Январь-февраль 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	9,7	8,4	+15,5%
Торговый баланс	17,0	17,7	-4,0%
Баланс услуг	-3,3	-4,5	-26,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-4,0	-4,7	-14,9%
	1.03.24	1.03.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	582,636	574,247	+1,5%

Положительное сальдо **счета текущих операций** за январь-февраль 2024 года составило \$9,7 млрд, что на 15,5% выше соответствующего значения годом ранее. Профицит **торгового баланса** сложился на уровне \$17 млрд, что было на 4% ниже значения в январе-феврале 2023 года на фоне более значительного снижения экспорта, чем импорта. Что касается **баланса услуг**, то дефицит по этой статье сократился на 26,7% до \$3,3 млрд главным образом за счет снижения импорта услуг. Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** составил \$4,0 млрд, снизившись на 14,9% вследствие уменьшения суммы выплаченных личных трансфертов.

Говоря об объеме **золотовалютных резервов** по состоянию на начало марта, на годовом окне их объем увеличился на 1,5% до \$582,64 млрд.

Выводы:

- **ВВП в феврале 2024 года вырос в годовом выражении на 7,7% после увеличения на 4,6% месяцем ранее. При этом по итогам января-февраля 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 6% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в феврале в годовом выражении выросло на 8,5% после увеличения на 4,6% месяцем ранее. За два месяца 2024 года рост промпроизводства составил 6,6%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2024 года составил 2,38 трлн руб., увеличившись на 7,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**

- ***В банковском секторе по итогам февраля прибыль составила 275 млрд руб. после 354 млрд руб. за январь. Таким образом, с начала 2024 года кредитные организации заработали 629 млрд руб. по сравнению с 551 млрд руб. годом ранее;***
- ***На потребительском рынке в марте 2024 года цены выросли на 0,39% после увеличения на 0,68% в феврале, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 7,72% после 7,69% месяцем ранее;***
- ***Среднее значение курса доллара США в марте 2024 года составило 91,7 руб. после 91,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара вырос до 92,4 руб., несмотря на увеличение объемов продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами к концу месяца;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам двух месяцев 2024 года составило \$9,7 млрд, увеличившись на 15,5% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющегося основным компонентом счета текущих операций, сократилось на 4,0% до \$17,0 млрд.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2024/

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (19,8% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8

№		22/21	23/22	Янв-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.				
4.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
5.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,7
6.	Промышленное производство	+3,5	+5,8
7.	Продукция сельского хозяйства - 994,7 млрд руб.	-0,3	+1,2
8.	Строительство (объем СМР) 2 579,3 млрд. руб.	+8,7	+3,5
9.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, ;		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (29,4 млн. кв. м.)	+7,5	+1,5
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, 111,3 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,9
10.	Грузооборот транспорта, 697,7 млн. т.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли, 12 521,9 млрд. руб.	+6,4	+10,5
12.	Объем платных услуг населению, 4 022,6 млрд. руб.	+4,4	+5,8
13.	Оборот общественного питания, 747,4 млрд. руб.	+10,2	+4,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,3
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

№		янв-декабрь 23/22г., %	Февраль 2024, %
		15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:
	- номинальная	+14,1	+16,3
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,6	+10,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
		16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.24
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+28,8
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР) на 26.04.24г: 596,8 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг на 01.04.24г. 52,8 млрд. долл. США	0,0	-6,9

Другие показатели		2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	91,95
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	84,06

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.)

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, <http://www.cbr.ru/statistics/macro.htm/#vsv/>
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/2024/11/08/posdola-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРейтинг и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.05.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на StatRating.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrelt@bk.ru.

Приложение 1

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
 ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ в 2023 году, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ospn-02-2024.pdf>
 - по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
 по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

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

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

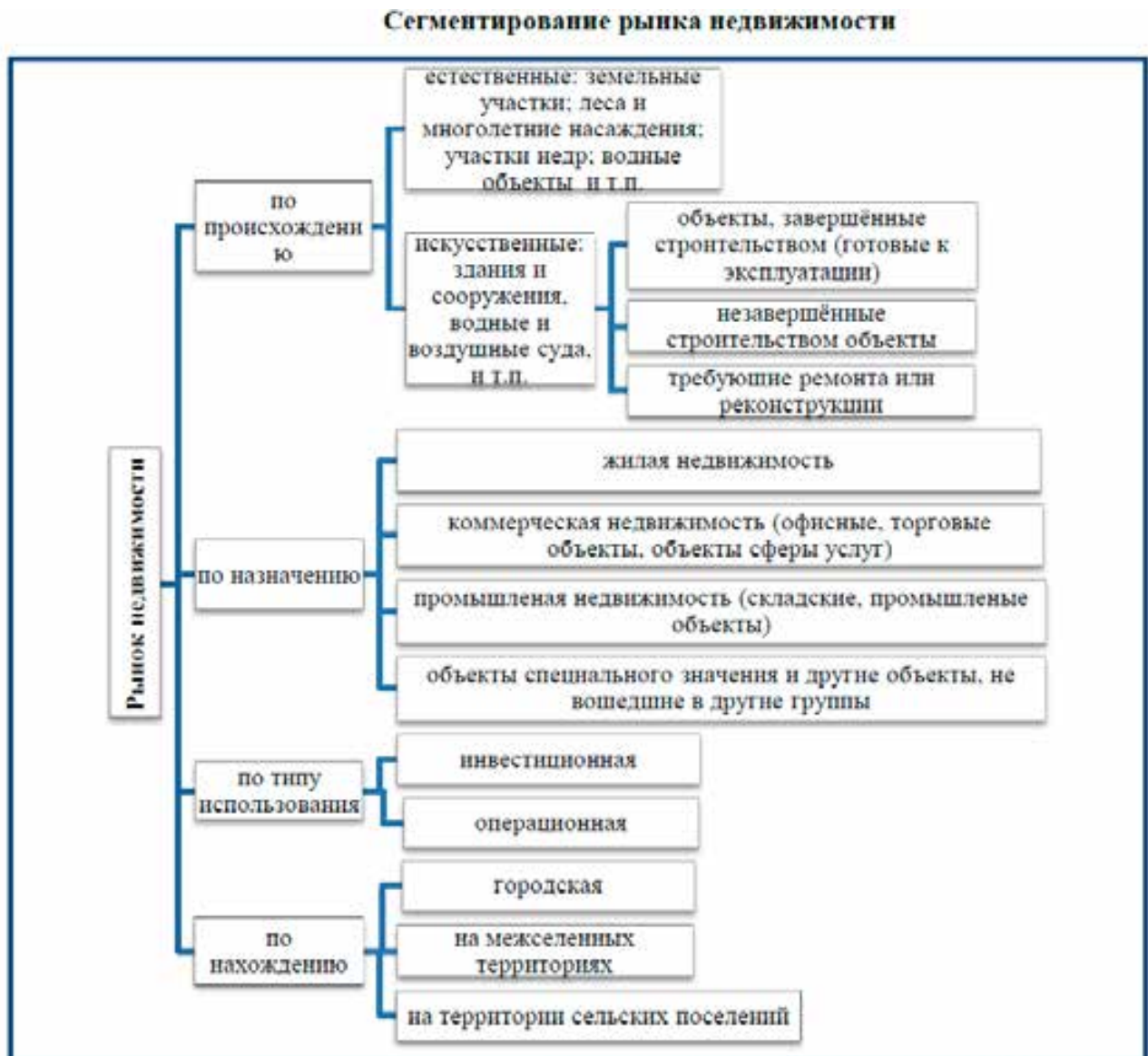
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

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

7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

7.3 Анализ рынка объекта оценки

7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Краткое описание Г.Самара

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

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

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



Местоположение г. Самара на карте Самарской области

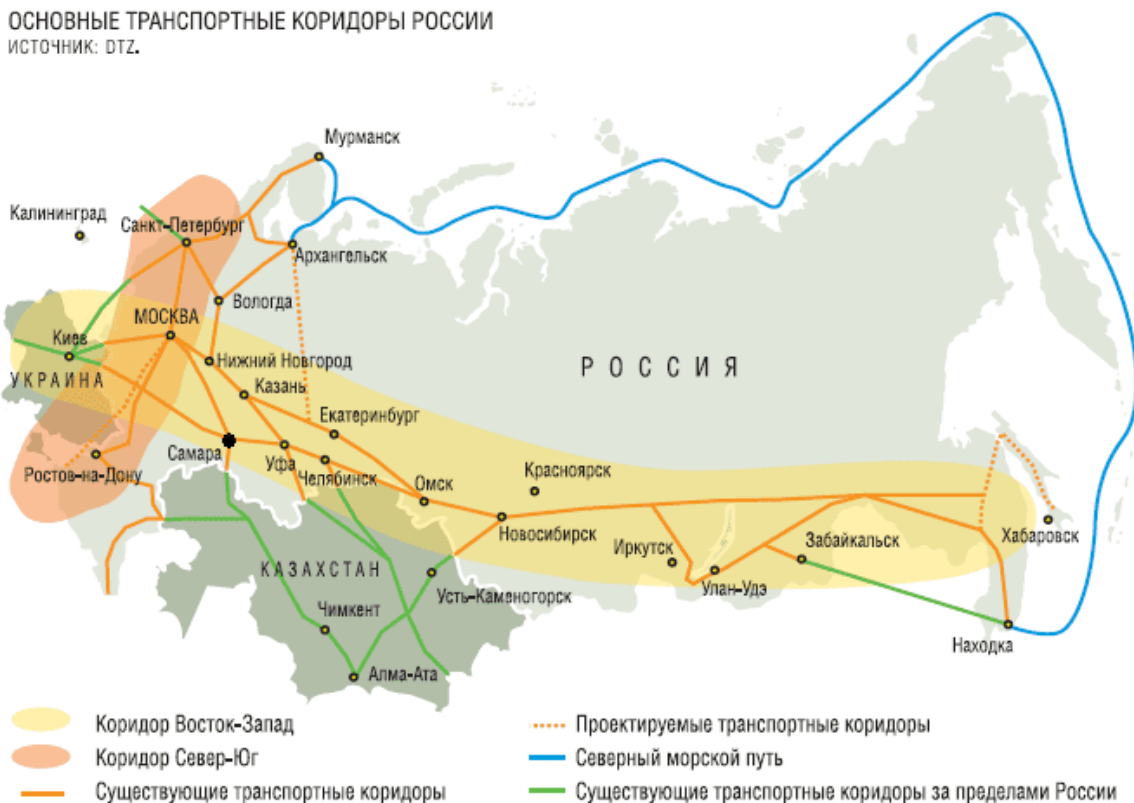
Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ КОРИДОРЫ РОССИИ
 ИСТОЧНИК: DTZ.



Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

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

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

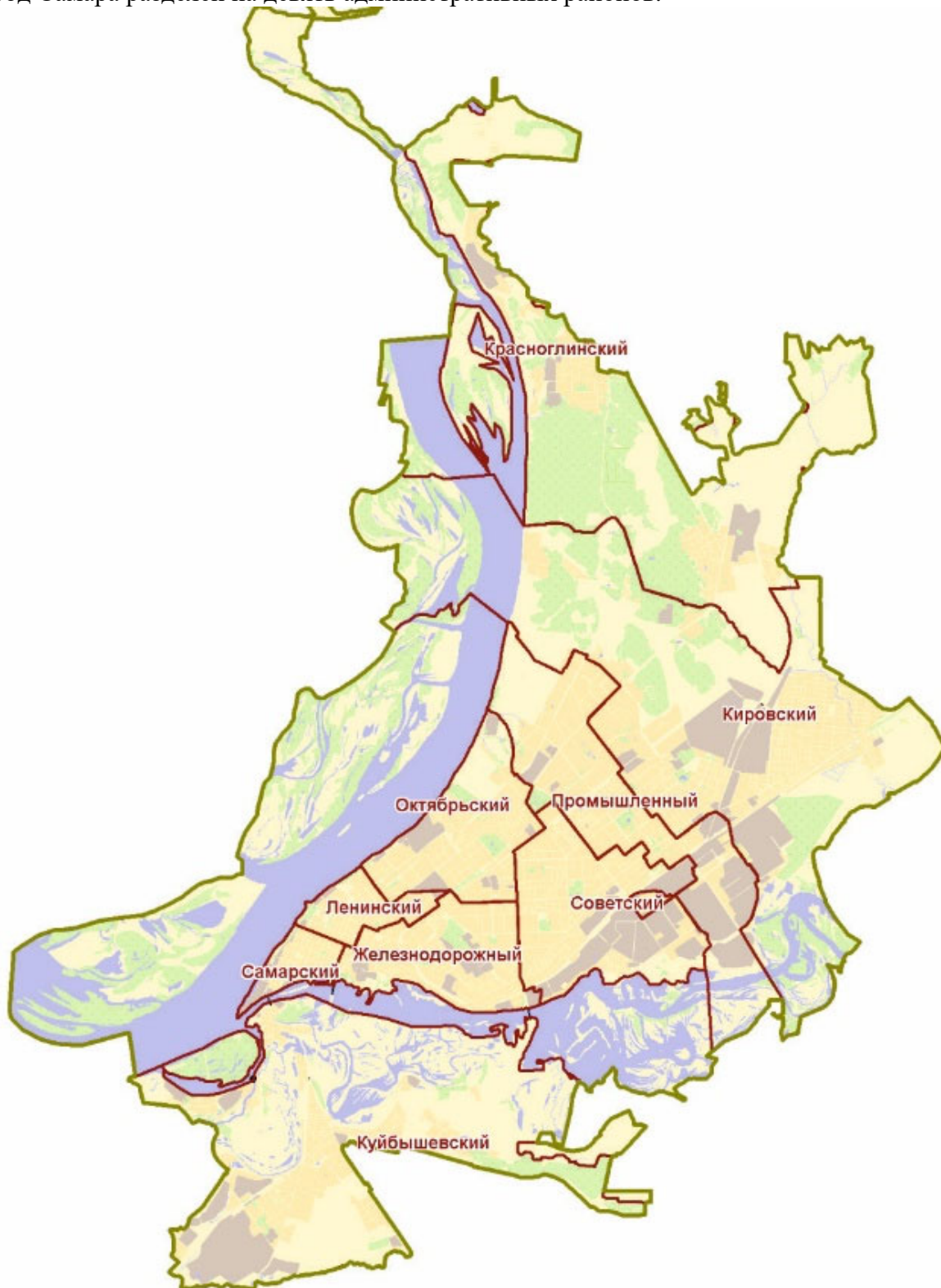
- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Административное деление г. Самара

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-29-0524
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км²), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на

573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь-ноябрь 2022 г.	Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1915,0	99,82)	105,02)	19993,7	114,02)
Индекс потребительских цен, %	х	100,0	112,2	х	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	100,6	99,4	х	116,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	10,7	97,5	68,5	х	х

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

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

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

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

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

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	х	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	х	107,4
- обрабатывающие производства	%	х	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство»1)	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.)	%	х	111,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат)1)	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата1)	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

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

1) – по крупным и средним организациям

2) – в сопоставимых ценах

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

• *Благоустройство общественных пространств.*

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

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

• *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Образование.**

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

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

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

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-29-0524
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

– обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;

– наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

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

– продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).

– использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

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

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

– сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патриотических объединениях, к общей численности детей, подростков и молодежи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;

– сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Юнармии», на уровне 80%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).
- 2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:
 - ул. Подшипникова, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);
 - ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);
 - дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Офисный центр в ТРК Good'Ok	А	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова	Группа компаний «Виктор и Ко»	20 000	6	2016
Административно-офисный центр		мкр. «Южный город», Южное шоссе/Николаевский пр-т	ООО «ДК Древо»	14 895	14	2018
Новые проекты						
ОЦ рядом с ФИАН		Ново-Садовая/2 Радиальная	ЗАО «Компания «Владимир»	40 296,1	17	1 кв. 2019
ДЦ «Монте Роза» Здание IT-парка		Московское ш./Киевская	ГК «Анион»	30 000	13	2021

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

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

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

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

7.3.4 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

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

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

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

Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

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

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

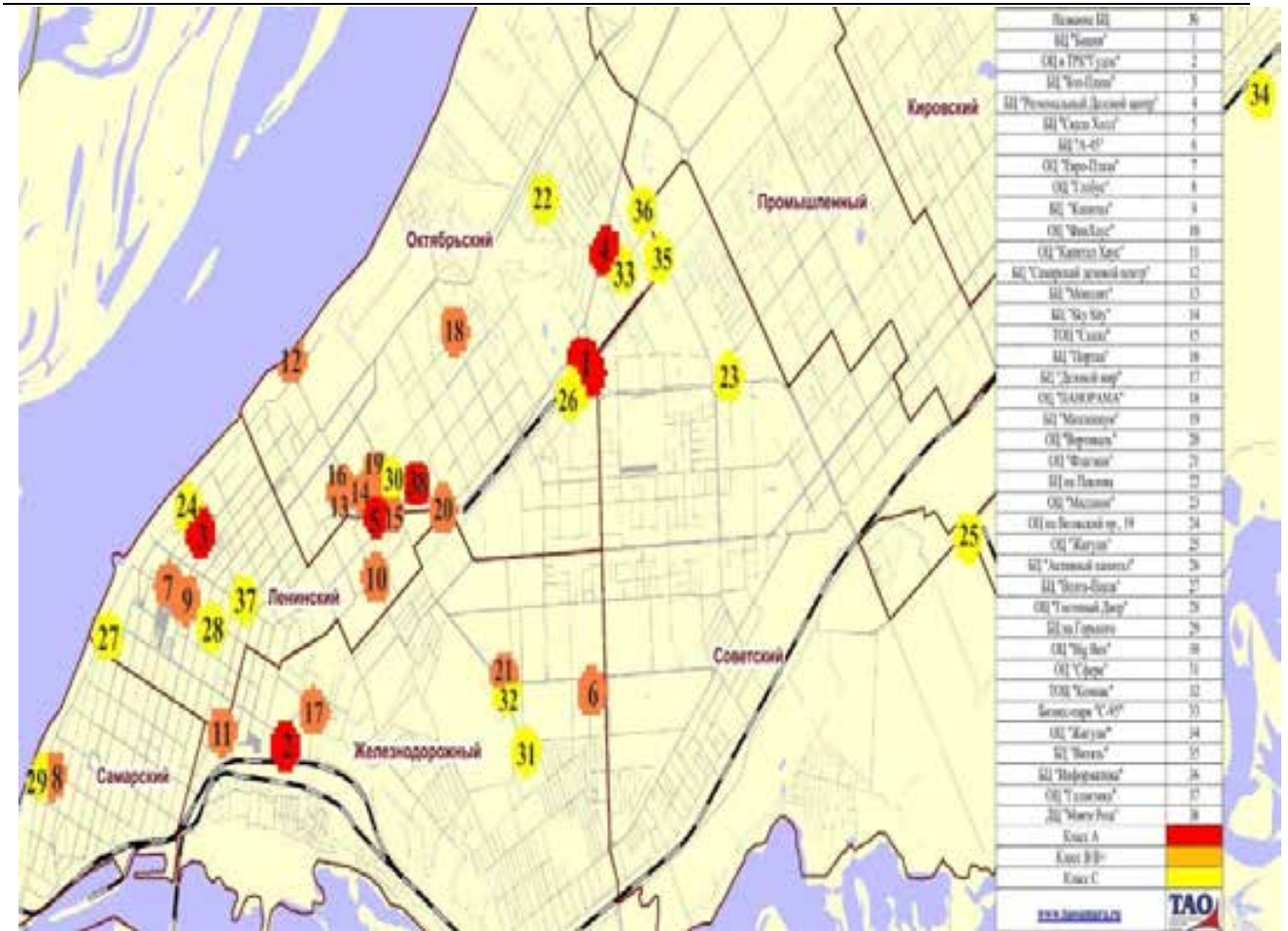
7.3.5 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара²

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

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

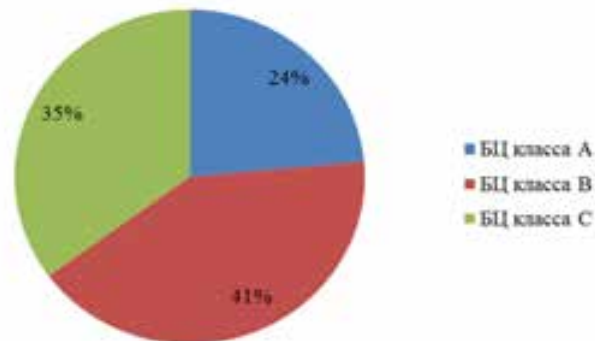
¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

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



Распределение бизнес-центров г. Самара

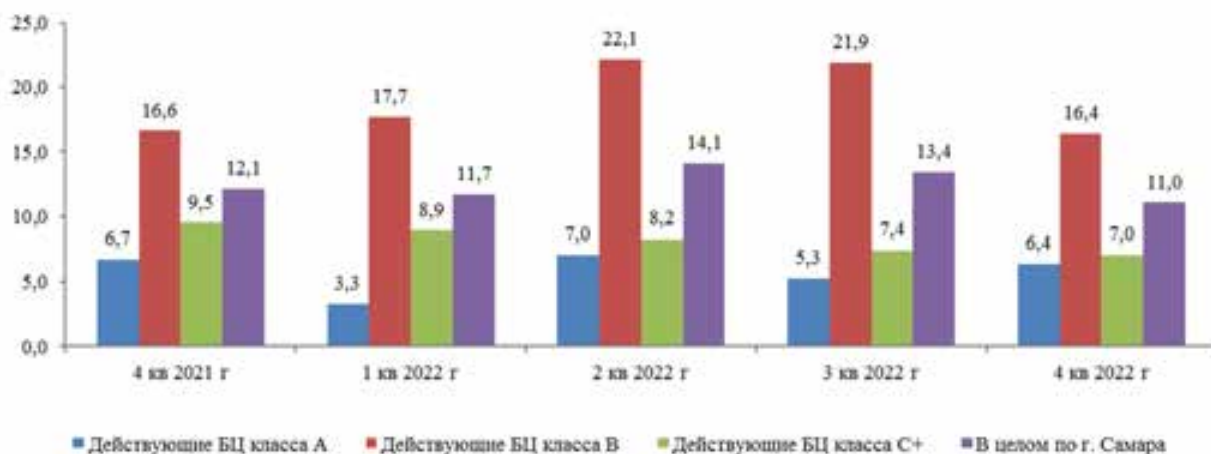
В 4 квартале 2022 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 41% и 35% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в 2021 г. появились предложения в офисной части ДЦ «Монте Роза» (28787 кв.м).



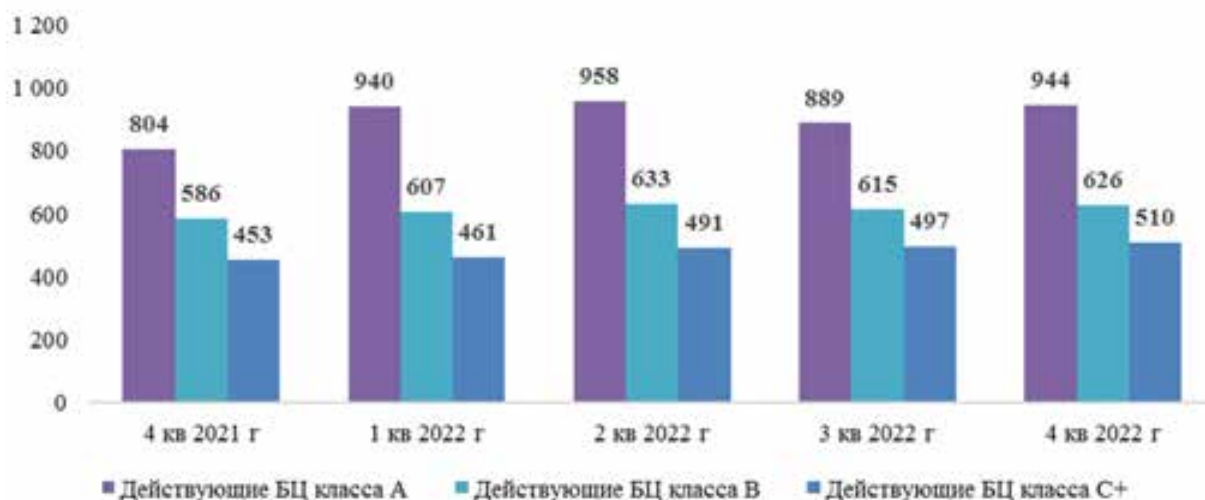
Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 года, % от общей площади

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

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



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



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

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



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

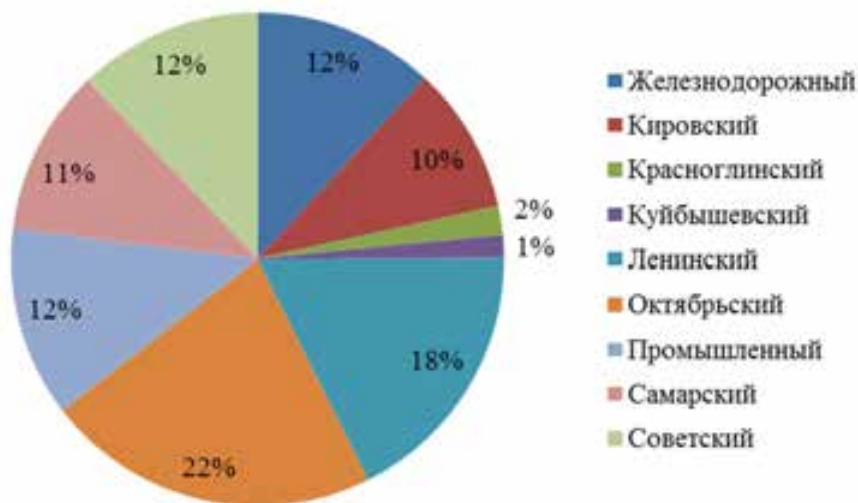
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

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

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

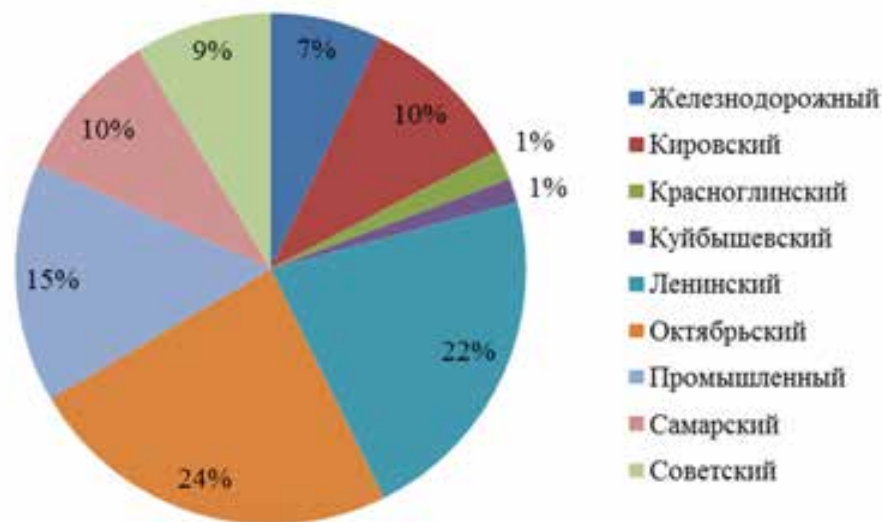
По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

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



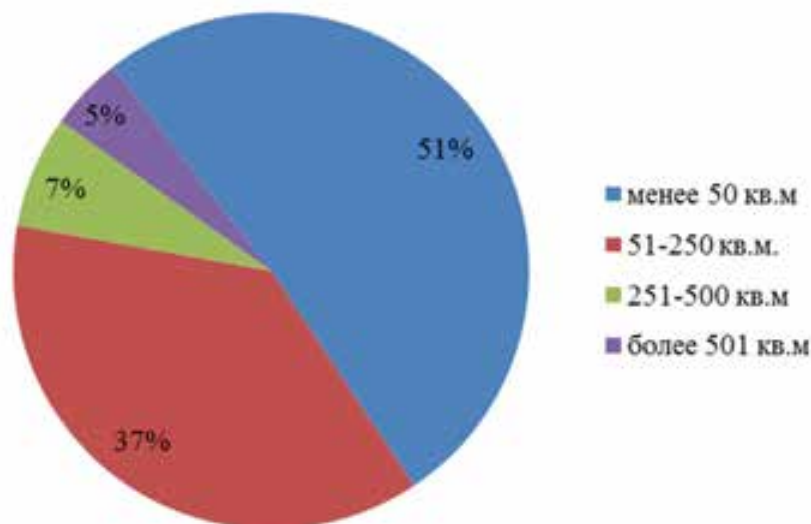
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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



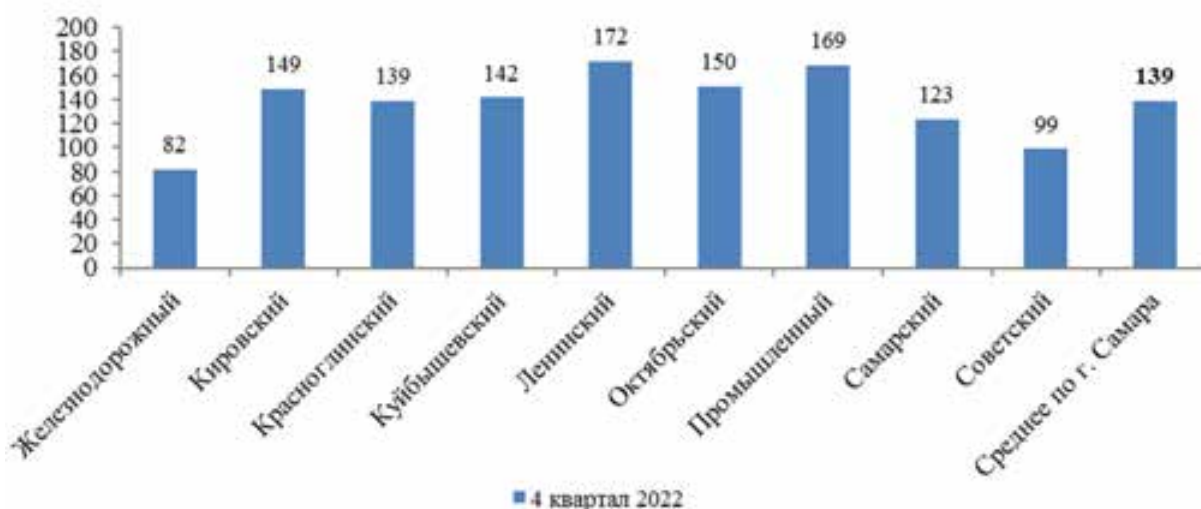
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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



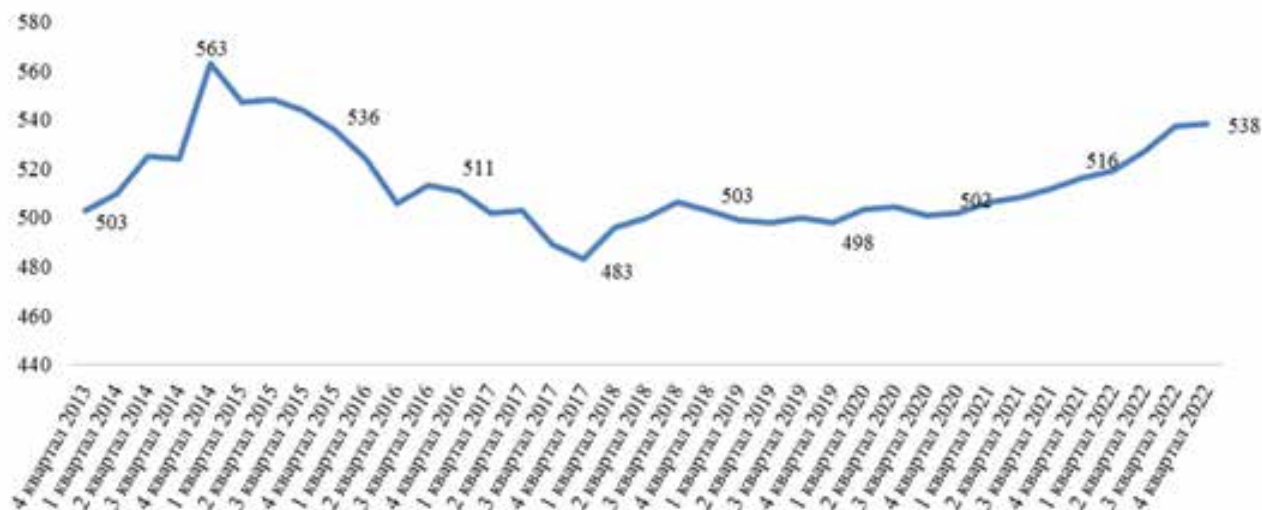
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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



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

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



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

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

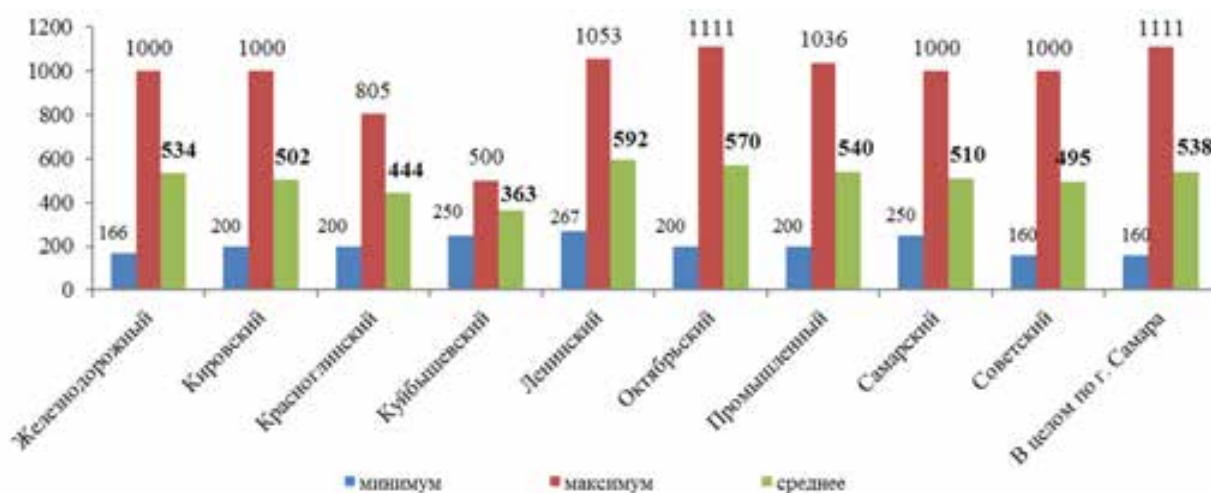


Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

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

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

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



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

В 4 квартале 2022 года средняя арендная ставка в объектах офисной недвижимости площадью менее 50 кв.м – 560 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах офисной недвижимости – в среднем 519 руб./кв.м/мес.



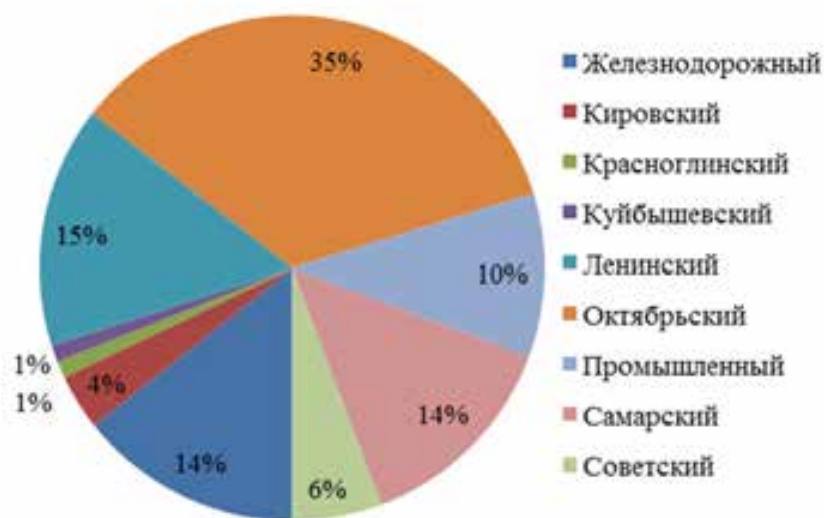
Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,2%-13% и в среднем составляет 9%¹.

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

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

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

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

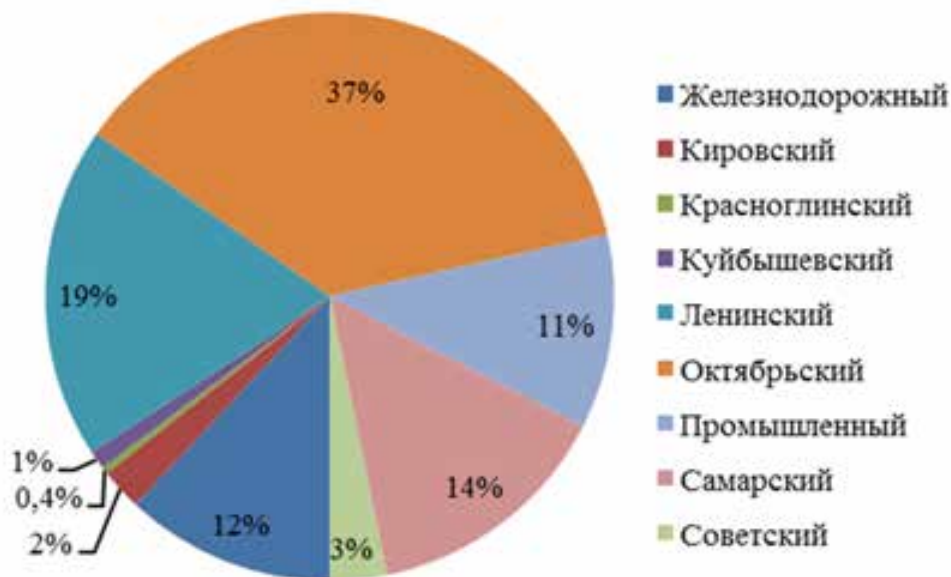


Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

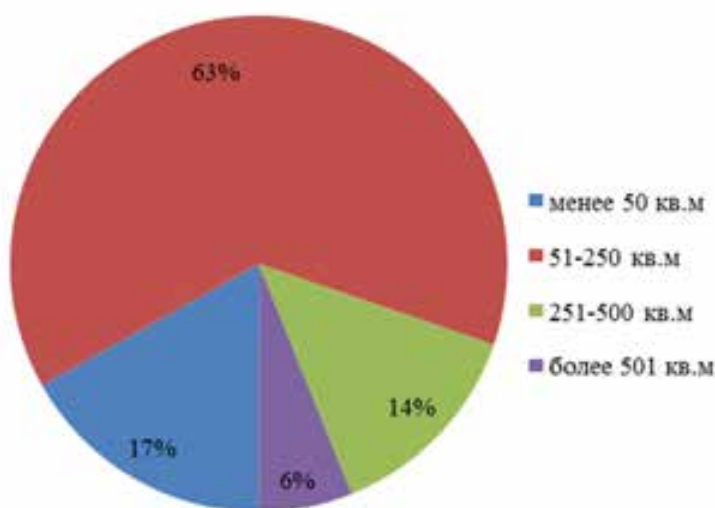
¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

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



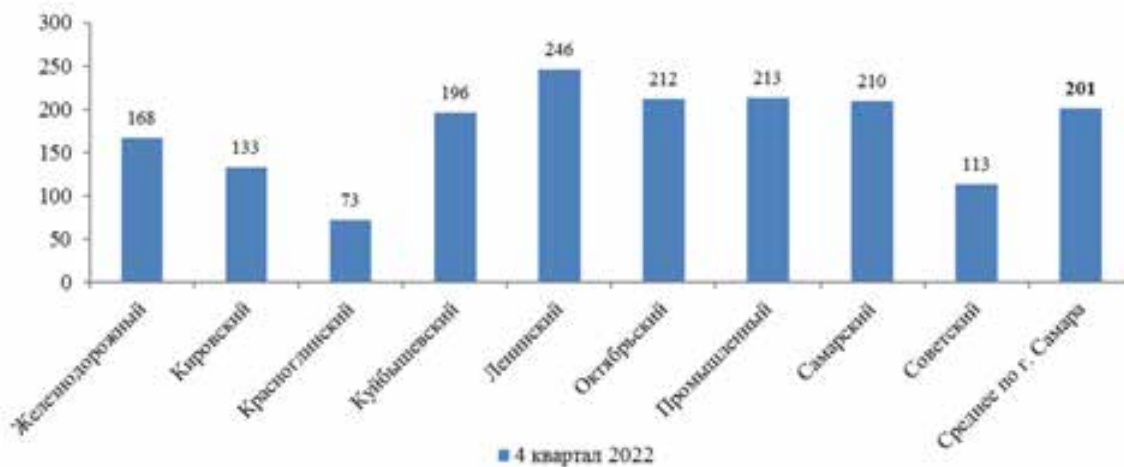
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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



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

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



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

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



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

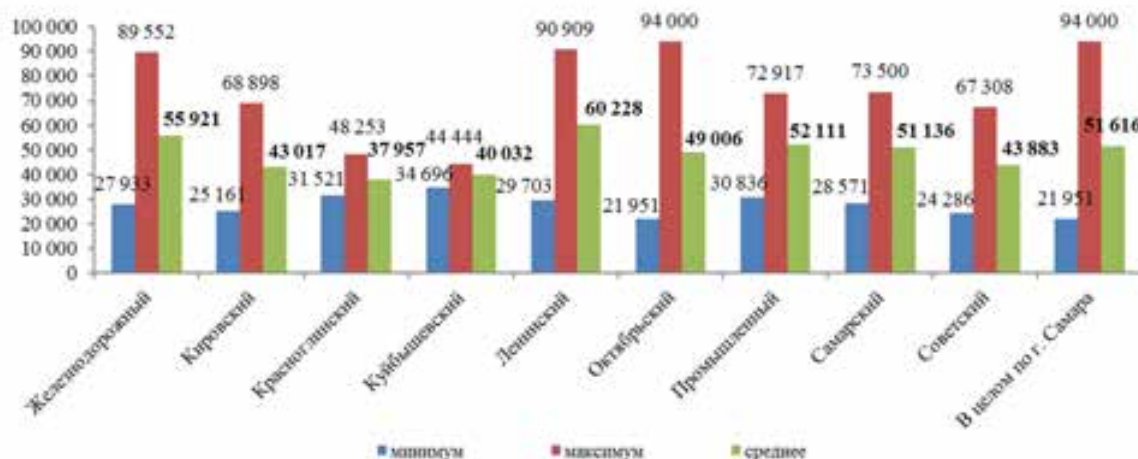
Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составил 51,6 тыс. руб./кв.м., что на 0,6% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2022 года.



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

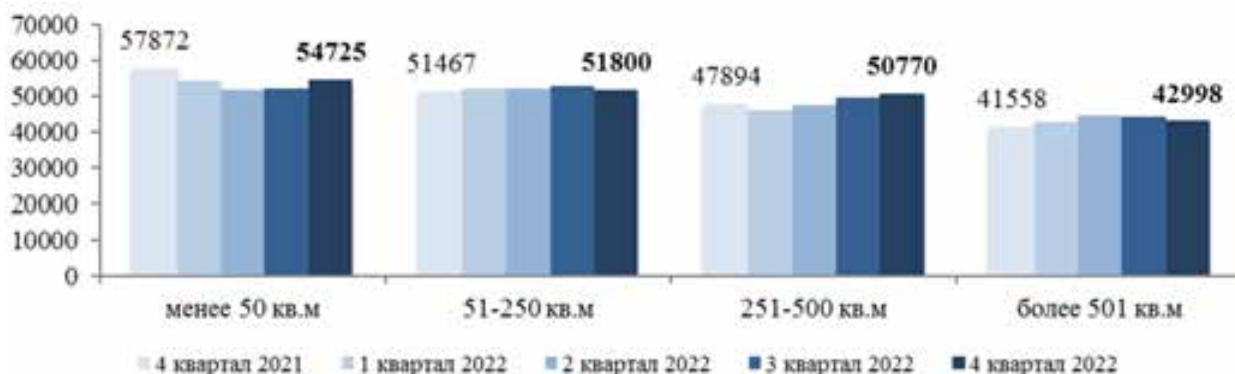
Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 4 квартал 2022 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 60,2 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,9 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе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

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



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

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



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

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

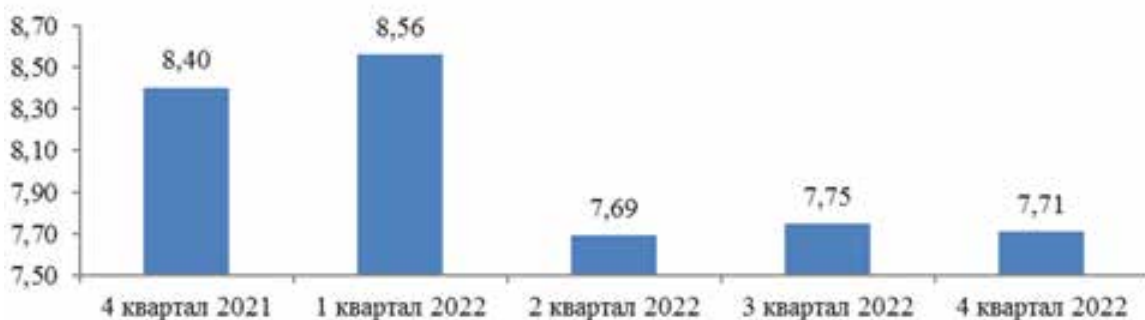
К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость **офисной недвижимости г. Самара**, относятся:

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

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

7.3.8 Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара

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



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

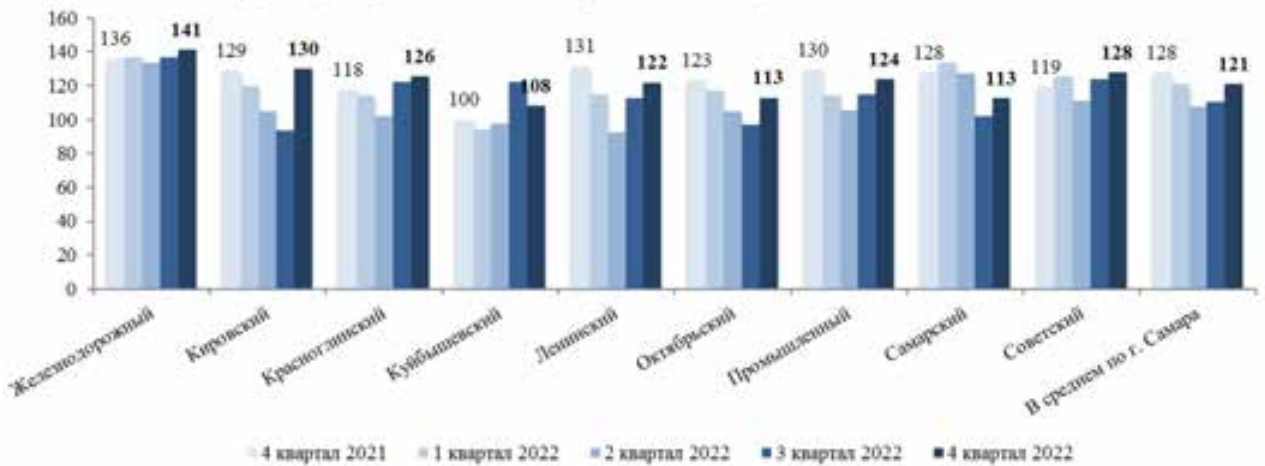
По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года находится в диапазоне от 7,06% до 8,64%.

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

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

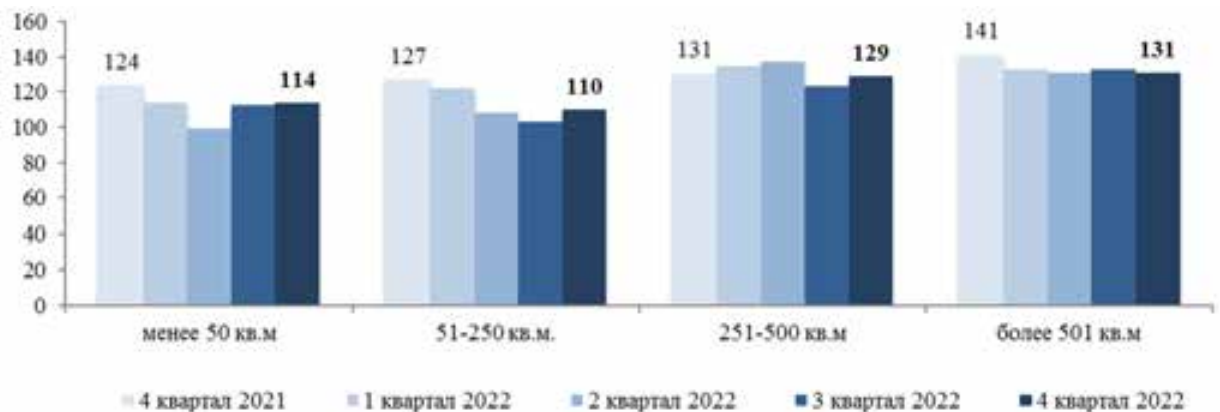
7.3.9 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

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



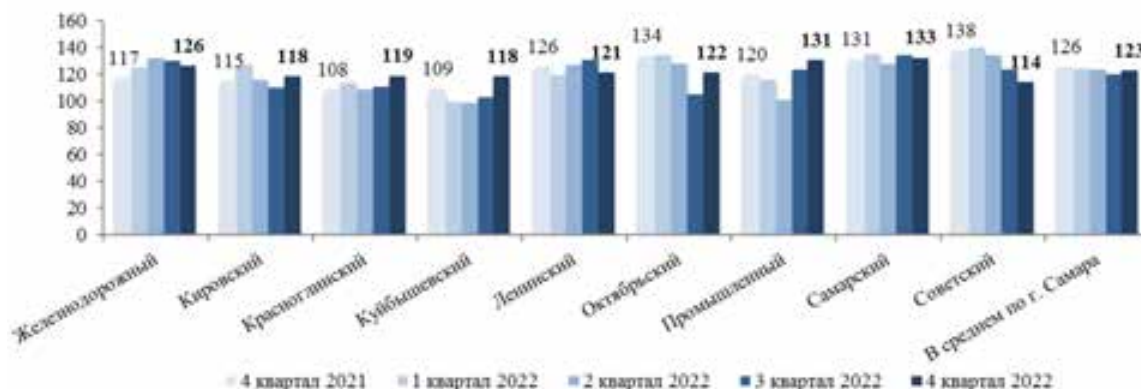
Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

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



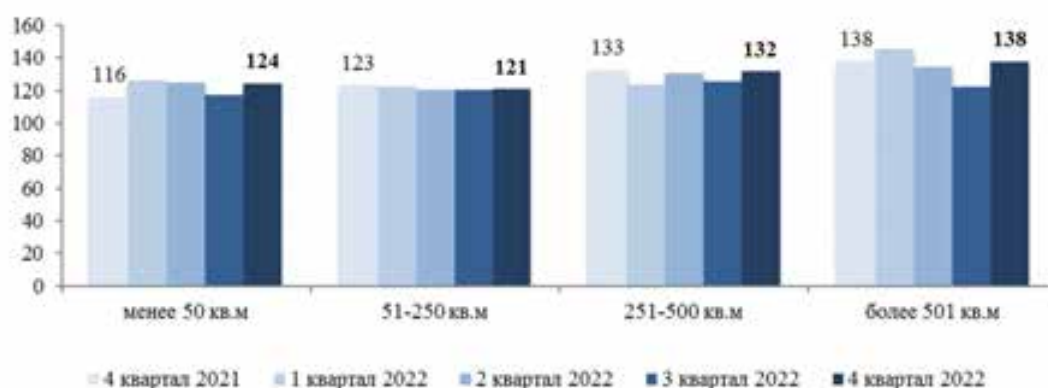
Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

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



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

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



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

7.3.10 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

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

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

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

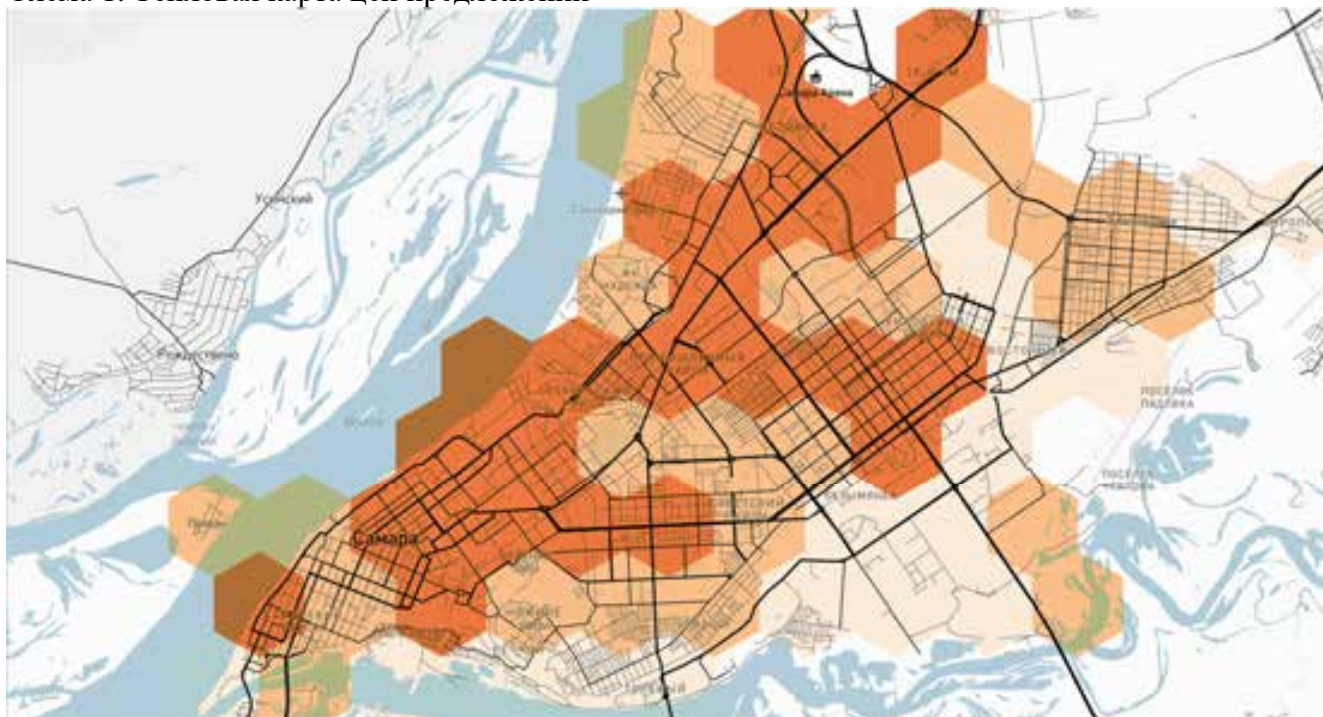
Источник: <https://taosamara.ru/analitika>

7.4 Самара. Нежилая недвижимость, январь-февраль 2024

7.4.1 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 36 400 руб. за 1 кв.м, от 36 400 до 64 800 руб. за 1 кв.м и свыше 64 800 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 январь 2024 - февраль 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 26 700 до 206 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 88 000 руб., а среднее 91 600 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 19 300 руб. до 146 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 64 600 руб., среднее значение предложений 70 200 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Самары составил от 16 000 руб. до 157 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 64 300 руб., а среднее значение находится на уровне 72 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 3 100 руб., максимальной 49 300 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 18 700 руб., а средняя цена предложения 21 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	26 700	55 900	88 000	91 600	123 300	206 200
Офисные	19 300	48 200	64 600	70 200	89 100	146 500
ПСН	16 000	42 100	64 300	72 500	99 100	157 100
Пром/склад	3 100	10 900	18 700	21 400	29 500	49 300

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Самары зафиксирован в Куйбышевском районе, медиана составила 111 800 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 60 000 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Самары лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период январь 2024 - февраль 2024 составила 85 600 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 117 400 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Красноглинском районе, медиана находится на уровне 41 400 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Октябрьском районе, медиана цены предложения на уровне 28 800 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 13 000 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Куйбышевском районе города.

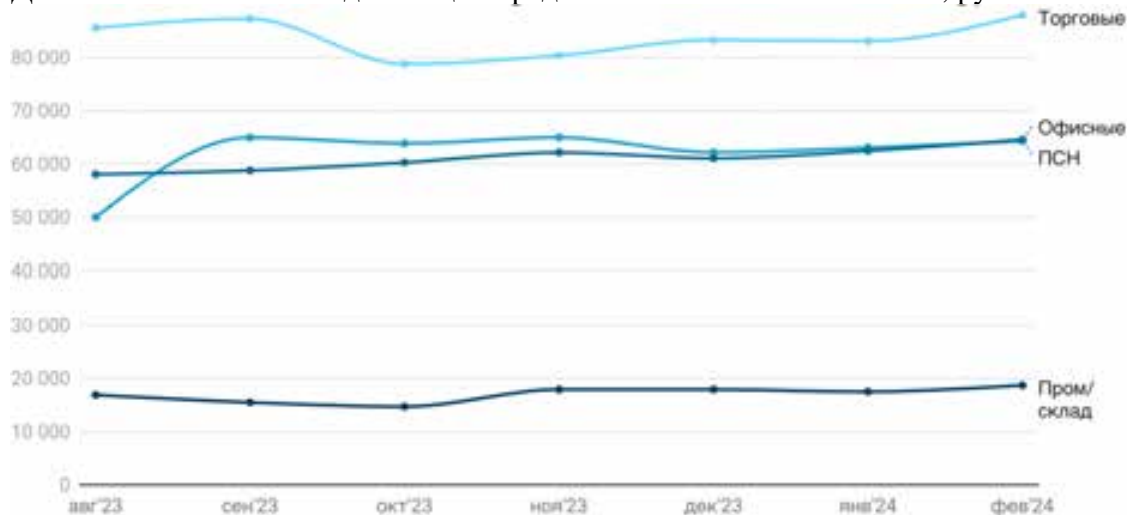
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	60 000	64 900	54 800	21 900
Кировский	92 000	54 500	56 200	20 200
Красноглинский	105 100	48 200	41 400	15 600
Куйбышевский	111 800	31 400	117 400	13 000
Ленинский	99 700	85 600	64 800	-
Октябрьский	93 800	63 700	67 500	28 800
Промышленный	83 300	69 100	80 600	15 100
Самарский	75 900	60 100	55 800	20 000
Советский	103 600	57 900	61 700	17 800

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 78 800 до 88 000 руб./кв.м, с усредненным значением 83 785 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 58 100 до 64 600 руб./кв.м, со средним уровнем 61 085 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану

цен предложений в промежутке от 50 000 до 65 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 61 928 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 14 700 до 18 700 руб./кв.м, со средней величиной 17 014 руб./кв.м.

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



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

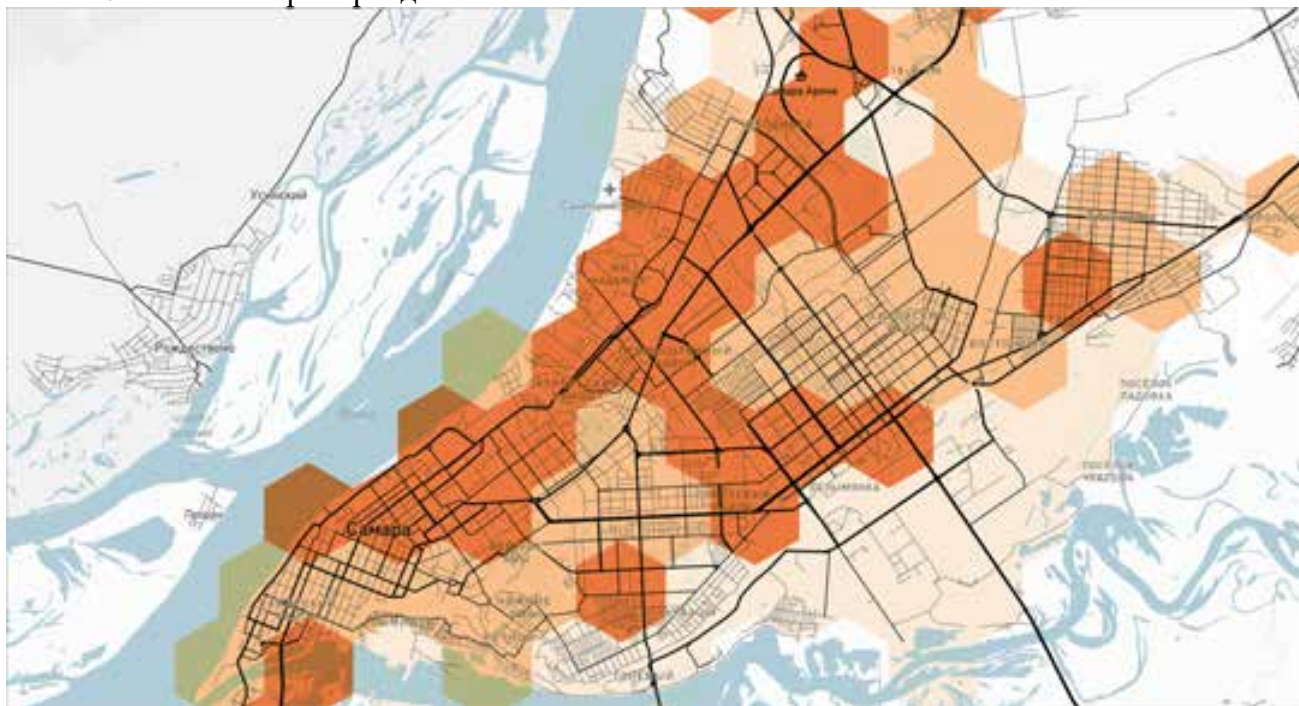
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



7.4.2 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 4 200 руб. за 1 кв.м/год, от 4 200 до 7 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 7 000 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 январь 2024 - февраль 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 3 500 до 24 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 400 руб., а среднее значение 9 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 600 руб. до 15 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 200 руб., среднее значение составило 6 600 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 100 руб. до 15 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 6 900 руб., а среднее значение составило 7 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 600 руб., максимальной 7 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 000 руб., средняя ставка аренды 3 300 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	3 500	7 000	9 400	9 900	12 000	24 000
Офисные	2 600	5 000	6 200	6 600	8 000	15 600
ПСН	2 100	5 000	6 900	7 100	9 100	15 300
Пром/склад	600	2 200	3 000	3 300	4 100	7 800

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 12 088 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, Октябрьский районы, медианный уровень ставки в период январь 2024 - февраль 2024 составил 7 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Куйбышевском районе города, медиана ставок там составляет 4 361 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Красноглинском районе с медианной ставкой аренды 8 720 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 5 500 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 6 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Куйбышевском районе города.

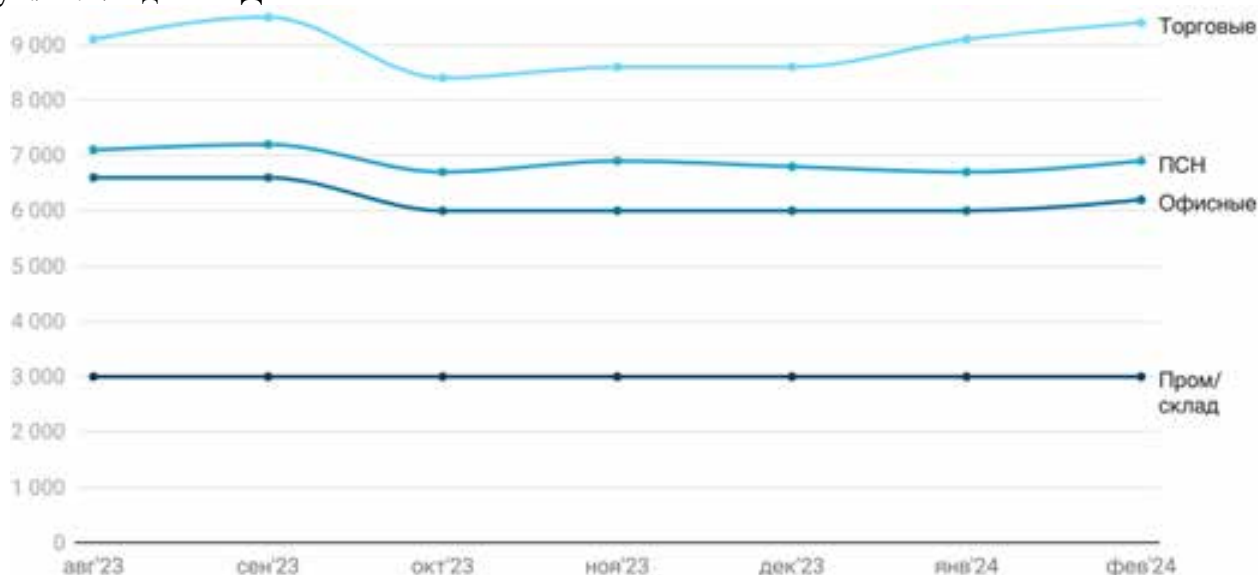
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	8 945	6 000	5 500	3 000
Кировский	7 500	5 500	6 190	3 000
Красноглинский	12 088	5 555	8 720	6 000
Куйбышевский	10 000	4 361	8 570	2 000
Ленинский	8 750	7 000	6 990	-
Октябрьский	10 000	7 000	7 010	3 500
Промышленный	8 570	6 000	6 520	2 500
Самарский	8 890	5 869	6 470	2 300
Советский	10 656	4 866	7 143	2 500

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 8 400 до 9 500 руб./кв.м/год, с усредненным значением 8 957 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 6 000 до 6 600 руб./кв.м/год, со средним уровнем 6 200 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 6 700 до 7 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 6 900

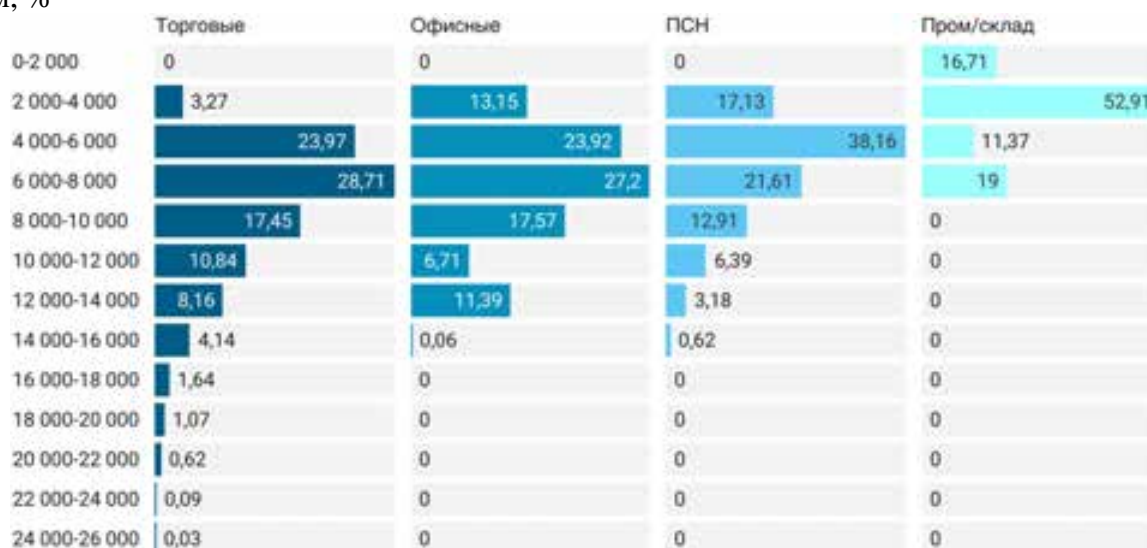
руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 3 000 до 3 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 3 000 руб./кв.м/год.

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



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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



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

7.4.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

7.4.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.kommercheskaya.ru	https://samara.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	150,60	485,70	538,00	60,00	612,00
9	Стоимость, руб.	5 873 400,00	23 650 000,00	22 900 000,00	3 000 000,00	16 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
11	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

12	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	свободное
13	Этаж расположения	2	3	2	5	5
14	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
15	Ссылка на источник	https://www.kommercheskaya.ru/samara/12059	https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_538_m_3392576438	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofis_naprotiv_botanicheskogo_sada_3742879831	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_s_arendatorami_3007070746

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

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-29-0524
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 23 000 руб. за один квадратный метр до 39 000 руб. за один квадратный метр.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

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

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

9.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

9.3.1 Рыночный (Сравнительный) Подход

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод,

используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 4 ФСО V сравнительный подход - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

9.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы

регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки рыночной стоимости:

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

9.3.3 Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

10 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

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

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 10 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 10 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

Источник информации: расчет Оценщика

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-29-0524
Глава 10	Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

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

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

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

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

11.1 Объекты-аналоги

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.kommercheskaya.ru	https://samara.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	150,60	485,70	538,00	60,00	612,00
9	Стоимость, руб.	5 873 400,00	23 650 000,00	22 900 000,00	3 000 000,00	16 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
11	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
12	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	свободное
13	Этаж расположения	2	3	2	5	5

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

14	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
15	Ссылка на источник	https://www.kommercheskaya.ru/samara/12059	https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_538_m_3392576438	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofis_naprotiv_botanicheskogo_sada_3742879831	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_s_arendatorami_3007070746

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

11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

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

Корректировка на дату выставления на торги

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

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

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

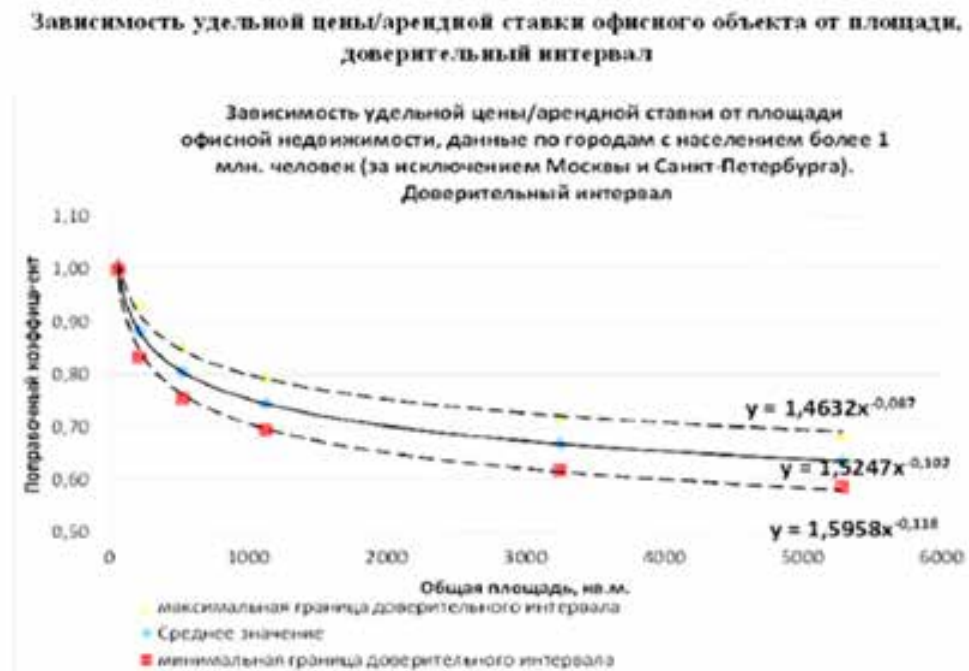


Рис. 78.

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

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

Корректировка на состояние отделки объекта

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

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

Таблица 244. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

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

Корректировка на этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157 корректировка составляет:

Таблица 157. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург)

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.31
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.26
	цоколь/подвал	0.76	0.79	1.00

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

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

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 873 400	23 650 000	22 900 000	3 000 000	16 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	150,60	485,70	538,00	60,00	612,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
	Руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
5	Среднее значение, руб./кв.м		41 280,29				
	Коэффициент вариации		23,20%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Корректировка ед. цены		-4 212,00	-5 258,80	-4 597,03	-5 400,00	-2 823,53

	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,0	43 433,8	37 968,0	44 600,0	23 320,3
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	37 968,00	44 600,00	23 320,30
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	37 968,00	44 600,00	23 320,30
13	Площадь, кв.м	1 190,30	150,6	485,7	538,0	60,0	612,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7404	0,9142	0,8113	0,8029	1,0042	0,7924
	Корректировка		-19,01%	-8,74%	-7,78%	-26,27%	-6,56%
	Корректировка ед. цены		-6 613,20	-3 796,11	-2 953,91	-11 716,42	-1 529,81
	Скорректированная ед. цена		28 174,80	39 637,69	35 014,09	32 883,58	21 790,49
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-6 342,03	-5 602,25	-5 261,37	-3 486,48
	Скорректированная ед. цена		28 174,80	33 295,66	29 411,84	27 622,21	18 304,01
15	Этаж расположения	4	2	3	2	5	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 174,80	33 295,66	29 411,84	27 622,21	18 304,01

	Среднее значение, руб./кв.м		27 361,70				
16	Коэффициент вариации		20,20%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	2	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 825,2	-15 397,0	-13 153,2	-22 377,8	-7 839,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-27,76%	-31,62%	-30,90%	-44,76%	-29,99%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
20	Удельный вес	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		7 663,55	6 059,81	5 352,95	5 027,24	3 331,33
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	27 434,88					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 873 400	23 650 000	22 900 000	3 000 000	16 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	150,60	485,70	538,00	60,00	612,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
	Руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
5	Среднее значение, руб./кв.м		41 280,29				
	Коэффициент вариации		23,20%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Корректировка ед. цены		-4 212,00	-5 258,80	-4 597,03	-5 400,00	-2 823,53

	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,0	43 433,8	37 968,0	44 600,0	23 320,3
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	37 968,00	44 600,00	23 320,30
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	37 968,00	44 600,00	23 320,30
13	Площадь, кв.м	150,60	150,6	485,7	538,0	60,0	612,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,9142	0,9142	0,8113	0,8029	1,0042	0,7924
	Корректировка		0,00%	12,68%	13,86%	-8,96%	15,37%
	Корректировка ед. цены		0,00	5 507,41	5 262,36	-3 996,16	3 584,33
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	48 941,21	43 230,36	40 603,84	26 904,63
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-7 830,59	-6 916,86	-6 496,61	-4 304,74
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	41 110,62	36 313,50	34 107,23	22 599,89
15	Этаж расположения	6	2	3	2	5	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	41 110,62	36 313,50	34 107,23	22 599,89

	Среднее значение, руб./кв.м		33 783,85				
16	Коэффициент вариации		20,20%				
17	Число внесенных корректировок	13,00	1	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 212,0	-7 582,0	-6 251,6	-15 892,8	-3 543,9
19	Относительная величина внесенных корректировок		-10,80%	-15,57%	-14,69%	-31,79%	-13,56%
		1,00	0,077	0,231	0,231	0,231	0,231
		30,30	12,987	4,329	4,329	4,329	4,329
20	Удельный вес	1,00	0,429	0,143	0,143	0,143	0,143
21	Удельная стоимость		14 924,05	5 878,82	5 192,83	4 877,33	3 231,78
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	34 104,81					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 873 400	23 650 000	22 900 000	3 000 000	16 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	150,60	485,70	538,00	60,00	612,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
	Руб./кв.м		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
5	Среднее значение, руб./кв.м		41 280,29				
	Коэффициент вариации		23,20%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		39 000,00	48 692,61	42 565,06	50 000,00	26 143,79
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Корректировка ед. цены		-4 212,00	-5 258,80	-4 597,03	-5 400,00	-2 823,53

	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,81	37 968,03	44 600,00	23 320,26
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,0	43 433,8	37 968,0	44 600,0	23 320,3
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	37 968,00	44 600,00	23 320,30
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 788,00	43 433,80	37 968,00	44 600,00	23 320,30
13	Площадь, кв.м	53,30	150,6	485,7	538,0	60,0	612,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	1,0164	0,9142	0,8113	0,8029	1,0042	0,7924
	Корректировка		11,18%	25,28%	26,59%	1,21%	28,27%
	Корректировка ед. цены		3 889,30	10 980,06	10 095,69	539,66	6 592,65
	Скорректированная ед. цена		38 677,30	54 413,86	48 063,69	45 139,66	29 912,95
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-8 706,22	-7 690,19	-7 222,35	-4 786,07
	Скорректированная ед. цена		38 677,30	45 707,64	40 373,50	37 917,31	25 126,88
15	Этаж расположения	6	2	3	2	5	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 677,30	45 707,64	40 373,50	37 917,31	25 126,88

	Среднее значение, руб./кв.м		37 560,53				
16	Коэффициент вариации		20,20%				
17	Число внесенных корректировок	14,00	2	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-322,7	-2 985,0	-2 191,6	-12 082,7	-1 016,9
19	Относительная величина внесенных корректировок		-0,83%	-6,13%	-5,15%	-24,17%	-3,89%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
20	Удельный вес	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
21	Удельная стоимость		10 520,23	8 318,79	7 347,98	6 900,95	4 573,09
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	37 661,04					

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 подтверждается⁹.

⁹ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

11.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	27 434,88	1,00	1 190,30	32 655 737,66
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	-	1,00	248,20	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	34 104,81	1,00	150,60	5 136 184,39
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	37 661,04	1,00	53,30	2 007 333,43
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	-	0,17055	42,33	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	-	0,21114	22,17	1,00
	Итого:			1995,60				39 799 258,48

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-29-0524
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 17 мая 2024 года составляет:

39 799 258,48 руб. (Тридцать девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей 48 копеек.)

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

12.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://samara.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
8	Площадь, кв.м.	440,00	95,00	200,00	212,00	128,10
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
10	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка	Базовая ставка
11	Этаж расположения	2	3	3	3	4
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_440_m_3540580499	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_ots_kompas_3583104125	https://samara.cian.ru/rent/commercial/300770638/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_zakrytoy_parkovkoy_na_avrore_3796690022	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_128.1_m_s_parkovkoy_u_vhoda_3359556295
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

12.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

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

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

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

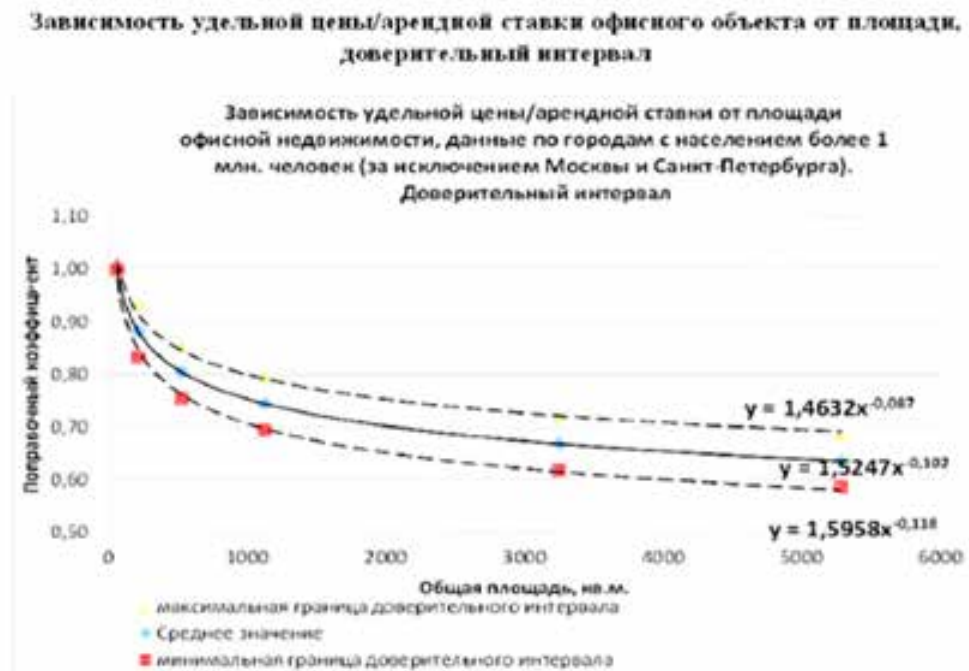


Рис. 78.

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

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

Корректировка на состояние отделки объекта

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

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158 корректировка составляет:

Таблица 158. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения. города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург)

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.28
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.23
	цоколь/подвал	0.78	0.81	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 6, доля расходов в величине валовой арендной ставки составляет:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
2	Цена предложения по объявлению, руб. в год		4 200	4 800	6 000	6 000	5 995
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	440,00	95,00	200,00	212,00	128,10
4	Цена предложения по объявлению, руб. в год		4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	1 554,00	0,00	0,00
	Базовая ставка		4 200,00	4 800,00	4 446,00	6 000,00	5 995,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 088,20				
	Коэффициент вариации		16,84%				
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		4 200,00	4 800,00	4 446,00	6 000,00	5 995,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-378,00	-432,00	-400,14	-540,00	-539,55
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	5 455,45
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	5 455,45
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	5 455,45
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,90	5 460,00	5 455,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,90	5 460,00	5 455,50
12	Площадь, кв.м	1 190,30	440,0	95,0	200,0	212,0	128,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,7404	0,8195	0,9582	0,8881	0,8829	0,9294
	Корректировка		-9,65%	-22,73%	-16,63%	-16,14%	-20,34%
	Корректировка ед. цены		-368,82	-992,85	-672,83	-881,24	-1 109,65
	Скорректированная ед. цена		3 453,18	3 375,15	3 373,07	4 578,76	4 345,85
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
	Корректировка ед. цены		-932,36	-911,29	-910,73	-1 236,27	-1 173,38
	Скорректированная ед. цена		2 520,82	2 463,86	2 462,34	3 342,49	3 172,47
14	Этаж расположения	4	2	3	3	3	4
	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		2 520,82	2 463,86	2 462,34	3 342,49	3 172,47

	Среднее значение, руб./кв.м		2 792,40				
15	Коэффициент вариации		15,38%				
16	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 679,2	-2 336,1	-1 983,7	-2 657,5	-2 822,5
18	Относительная величина внесенных корректировок		-39,98%	-48,67%	-33,06%	-44,29%	-47,08%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		504,16	492,77	492,47	668,50	634,49
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	2 792,39					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
2	Цена предложения по объявлению, руб. в год		4 200	4 800	6 000	6 000	5 995
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	440,00	95,00	200,00	212,00	128,10
4	Цена предложения по объявлению, руб. в год		4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	1 554,00	0,00	833,31
	Базовая ставка		4 200,00	4 800,00	4 446,00	6 000,00	5 161,69
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 921,54				
	Коэффициент вариации		14,30%				
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		4 200,00	4 800,00	4 446,00	6 000,00	5 161,69
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-378,00	-432,00	-400,14	-540,00	-464,55
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	4 697,14
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		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	4 697,14
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		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	4 697,14
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,90	5 460,00	4 697,10
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		3 822,00	4 368,00	4 045,90	5 460,00	4 697,10
12	Площадь, кв.м	150,60	440,0	95,0	200,0	212,0	128,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,9142	0,8195	0,9582	0,8881	0,8829	0,9294
	Корректировка		11,56%	-4,59%	2,94%	3,55%	-1,64%
	Корректировка ед. цены		441,82	-200,49	118,95	193,83	-77,03
	Скорректированная ед. цена		4 263,82	4 167,51	4 164,85	5 653,83	4 620,07
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
	Корректировка ед. цены		-1 151,23	-1 125,23	-1 124,51	-1 526,53	-1 247,42
	Скорректированная ед. цена		3 112,59	3 042,28	3 040,34	4 127,30	3 372,65
16	Этаж расположения	6	2	3	3	3	4
	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		3 112,59	3 042,28	3 040,34	4 127,30	3 372,65

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

	Среднее значение, руб./кв.м		3 339,03				
14	Коэффициент вариации		13,81%				
15	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 087,4	-1 757,7	-1 405,7	-1 872,7	-1 789,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-25,89%	-36,62%	-23,43%	-31,21%	-29,84%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		622,52	608,46	608,07	825,46	674,53
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	3 339,04					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246
2	Цена предложения по объявлению, руб. в год		4 200	4 800	6 000	6 000	5 995
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	440,00	95,00	200,00	212,00	128,10
4	Цена предложения по объявлению, руб. в год		4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		4 200,00	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 995,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Коммунальные платежи включены Эксплуатационные расходы включены	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	1 554,00	0,00	833,31
	Базовая ставка		4 200,00	4 800,00	4 446,00	6 000,00	5 161,69
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 921,54				
	Коэффициент вариации		14,30%				
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		4 200,00	4 800,00	4 446,00	6 000,00	5 161,69
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-378,00	-432,00	-400,14	-540,00	-464,55
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	4 697,14
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		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	4 697,14
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		3 822,00	4 368,00	4 045,86	5 460,00	4 697,14
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А	Самарская область, Самара, Партизанская ул., 246

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 822,00	4 368,00	4 045,90	5 460,00	4 697,10
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		3 822,00	4 368,00	4 045,90	5 460,00	4 697,10
12	Площадь, кв.м	53,30	440,0	95,0	200,0	212,0	128,1
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	1,0164	0,8195	0,9582	0,8881	0,8829	0,9294
	Корректировка		24,03%	6,07%	14,45%	15,12%	9,36%
	Корректировка ед. цены		918,43	265,14	584,63	825,55	439,65
	Скорректированная ед. цена		4 740,43	4 633,14	4 630,53	6 285,55	5 136,75
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
	Корректировка ед. цены		-1 279,92	-1 250,95	-1 250,24	-1 697,10	-1 386,92
	Скорректированная ед. цена		3 460,51	3 382,19	3 380,29	4 588,45	3 749,83
16	Этаж расположения	6	2	3	3	3	4
	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		3 460,51	3 382,19	3 380,29	4 588,45	3 749,83

	Среднее значение, руб./кв.м		3 712,25				
14	Коэффициент вариации		13,81%				
15	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-739,5	-1 417,8	-1 065,7	-1 411,6	-1 411,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-17,61%	-29,54%	-17,76%	-23,53%	-23,55%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		692,10	676,44	676,06	917,69	749,97
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	3 712,26					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

s_n – среднееквадратичное отклонение;

\bar{x} – среднее арифметическое показателей выборки.

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

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

12.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

12.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

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

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

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

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

12.5 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит

1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 10,2-18,5%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

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

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

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

12.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

4. Кровли и покрытия:

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

площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.

4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2024 года

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

Включают расходы:

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

12.7 Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса. По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,00%.

12.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

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

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,30%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,30%.

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

12.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

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

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/10	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	2 792,39	2 884,54	2 979,73	3 078,06	3 179,64
Потенциальный валовой доход в год, руб.	3 323 781,82	3 433 467,96	3 546 772,62	3 663 814,82	3 784 725,49
Потери при сборе арендной платы, руб.	475 300,80	490 985,92	507 188,48	523 925,52	541 215,75
Действительный валовой доход, руб.	2 848 481,02	2 942 482,04	3 039 584,14	3 139 889,30	3 243 509,74
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>769 089,88</i>	<i>794 470,15</i>	<i>820 687,72</i>	<i>847 770,11</i>	<i>875 747,63</i>
Операционные расходы	769 089,88	794 470,15	820 687,72	847 770,11	875 747,63
Чистый операционный доход, руб.	2 079 391,14	2 148 011,89	2 218 896,42	2 292 119,19	2 367 762,11
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,939	0,829	0,732	0,646	0,607
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 952 548	1 780 702	1 624 232	1 480 709	
Сумма текущих стоимостей	6 838 191,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	23 677 621,10				
Текущая стоимость реверсии, руб.	14 372 316,01				
Сумма текущих стоимостей	21 210 507,01				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	21 210 507,01				

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

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/34	150,60	150,60	150,60	150,60	150,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 339,04	3 449,23	3 563,05	3 680,63	3 802,09
Потенциальный валовой доход в год, руб.	502 859,42	519 454,04	536 595,33	554 302,88	572 594,75
Потери при сборе арендной платы, руб.	71 908,90	74 281,93	76 733,13	79 265,31	81 881,05
Действительный валовой доход, руб.	430 950,52	445 172,11	459 862,20	475 037,57	490 713,70
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>116 356,64</i>	<i>120 196,47</i>	<i>124 162,79</i>	<i>128 260,14</i>	<i>132 492,70</i>
Операционные расходы	116 356,64	120 196,47	124 162,79	128 260,14	132 492,70
Чистый операционный доход, руб.	314 593,88	324 975,64	335 699,41	346 777,43	358 221,00
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,939	0,829	0,732	0,646	0,607
Текущая стоимость денежного потока, руб.	295 404	269 405	245 732	224 018	
Сумма текущих стоимостей	1 034 559,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	3 582 210,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	2 174 401,47				
Сумма текущих стоимостей	3 208 960,47				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	3 208 960,47				

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

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/35	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 712,26	3 834,76	3 961,31	4 092,03	4 227,07
Потенциальный валовой доход в год, руб.	197 863,46	204 392,71	211 137,82	218 105,20	225 302,83
Потери при сборе арендной платы, руб.	28 294,47	29 228,16	30 192,71	31 189,04	32 218,30
Действительный валовой доход, руб.	169 568,99	175 164,55	180 945,11	186 916,16	193 084,53
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>45 783,63</i>	<i>47 294,43</i>	<i>48 855,18</i>	<i>50 467,36</i>	<i>52 132,82</i>
Операционные расходы	45 783,63	47 294,43	48 855,18	50 467,36	52 132,82
Чистый операционный доход, руб.	123 785,36	127 870,12	132 089,93	136 448,80	140 951,71
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,939	0,829	0,732	0,646	0,607
Текущая стоимость денежного потока, руб.	116 234	106 004	96 690	88 146	
Сумма текущих стоимостей	407 074,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	1 409 517,10				
Текущая стоимость реверсии, руб.	855 576,88				
Сумма текущих стоимостей	1 262 650,88				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	1 262 650,88				

12.10 Стоимость объекта оценки по доходному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1,00	1 190,30	21 210 507,01
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1,00	150,60	3 208 960,47
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1,00	53,30	1 262 650,88
	Итого:						25 682 118,36

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 17 мая 2024 года без НДС составляет:

25 682 118,36 руб. (Двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи сто восемнадцать рублей 36 копеек.)

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Рыночная неопределенность не позволяет сделать надежный доходный прогноз на будущие периоды. Введение «арендных каникул» и переход на оплату только эксплуатационных расходов, предоставление существенных скидок действующим арендатором и повышения уровня недозагрузки помещений, приведут к низким показателям прогнозируемого дохода. В свете этих факторов, применение доходного подхода приводит к низкой стоимости объекта недвижимости. На рынке предложений наблюдается турбулентность, на сопоставимые объекты, цены могут отличаться существенно. Ставки капитализации реагируют на ситуацию на рынке в сторону повышения.

При присвоении весов каждому подходу Оценщик учитывал изложенные выше факторы.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	1 190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	Не применялся	0,00	32 655 737,66	0,50	21 210 507,01	0,50	26 933 122,34	22 444 268,62
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	5 136 184,39	0,50	3 208 960,47	0,50	4 172 572,43	3 477 143,69
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	2 007 333,43	0,50	1 262 650,88	0,50	1 634 992,16	1 362 493,47
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
	Итого:						39 799 258,48		25 682 118,36		32 740 689,93	27 283 908,78

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, на 17 мая 2024 года без НДС округленно составляет:
27 283 908,78 руб. (Двадцать семь миллионов двести восемьдесят три тысячи девятьсот восемь рублей 78 копеек.)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	22 444 268,62
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 477 143,69
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 362 493,47
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
	Итого:			1 995,60		27 283 908,78

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 17 мая 2024 года и представлена в Отчете об оценке 800-104-29-0524 от 17 мая 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 справедливой 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 17 мая 2024 года без НДС округленно составляет:

27 300 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов триста тысяч три рубля 00 копеек.)¹¹

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	22 400 000,00

¹¹ Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

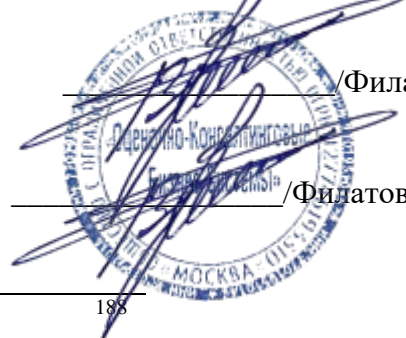
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-29-0524
 Глава 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 500 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 400 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
Итого:				1 995,60		27 300 003,00

Оценщик

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»


 /Филатов В.Д./


 /Филатов В.Д./

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 121, октябрь 2022 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2022, 2023 под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №31, 2022 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

16 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

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

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

18.01.2024 № 07-00167/24

на № _____ б/н _____ от 16.01.2024

Генеральному директору
ООО «ОКБС»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	105280, 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

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.02.2024 №17-02/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.02.2024**

Дата составления выписки **16.02.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.02.2024 №18-02/24

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 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.02.2024**

Дата составления выписки **16.02.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroazmo.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-msk@ingos.ru;



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *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

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7884557-4/20 от 24.08.2020





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей 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

№ 036006-3 « 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Муратову Алексею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 20 27 г.

005406 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня / 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011679 - KA2

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 12	
Всего разделов: 3	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	
Кадастровый номер:	63:01:0117003:833
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.07.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/17; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/17
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул.Аэродромная, д.45, пом. н12
Площадь:	248.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5644555.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.12.2007

213

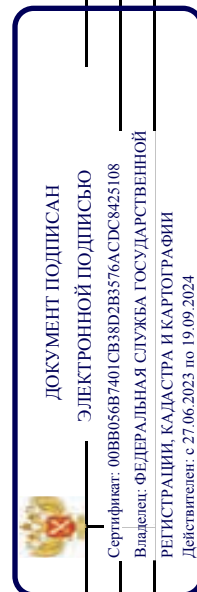
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич



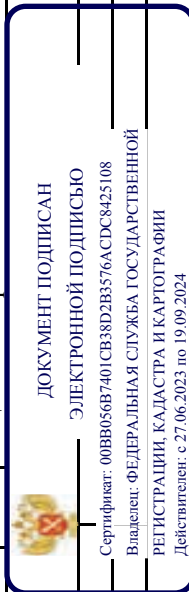
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 12
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
1	<p>1.1 Физическое лицо</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.1 Общая долевая собственность, 15260/24820 63:01:0117003:833-63/001/2017-8 25.09.2017 13:03:45</p>
3	<p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Лектор", ИНН: 6319097580</p> <p>1.2.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.2 Общая долевая собственность, 2021/24820 63:01:0117003:833-63/001/2017-5 25.09.2017 12:59:55</p>
3	<p>3.2 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.3 Физическое лицо</p> <p>1.3.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>2.3 Общая долевая собственность, 1028/24820 63-63-01/155/2010-635 21.06.2010 00:00:00</p>
3	<p>3.3 данные отсутствуют</p>
4	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.4 Общество с ограниченной ответственностью "Энергоимпульс", ИНН: 6319111820</p>

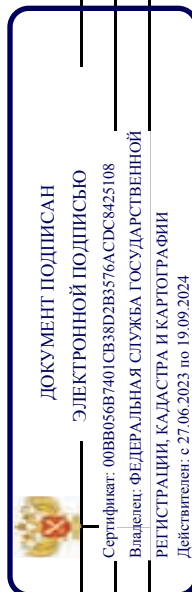
215



полное наименование должности

инициалы, фамилия


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 12	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
1.4.1	данные отсутствуют
2.4	Общая долевая собственность, 1229/24820 63-63-01/155/2010-635 21.06.2010 00:00:00
3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1.5	Физическое лицо
1.5.1	данные отсутствуют
2.5	Общая долевая собственность, 1049/24820 63-63-01/155/2010-635 21.06.2010 00:00:00
3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1.6	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
1.6.1	данные отсутствуют
2.6	Общая долевая собственность, 4233/24820 63-63-01/043/2010-445 16.04.2010 00:00:00
3.6	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 26.02.2016 17:06:01
	номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-445



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.02.2016 по 01.09.2024г
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	<p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009</p> <p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010</p> <p>Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014</p> <p>изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011</p> <p>изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011</p> <p>Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

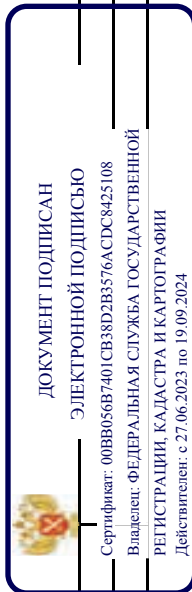
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	

	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009	
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.

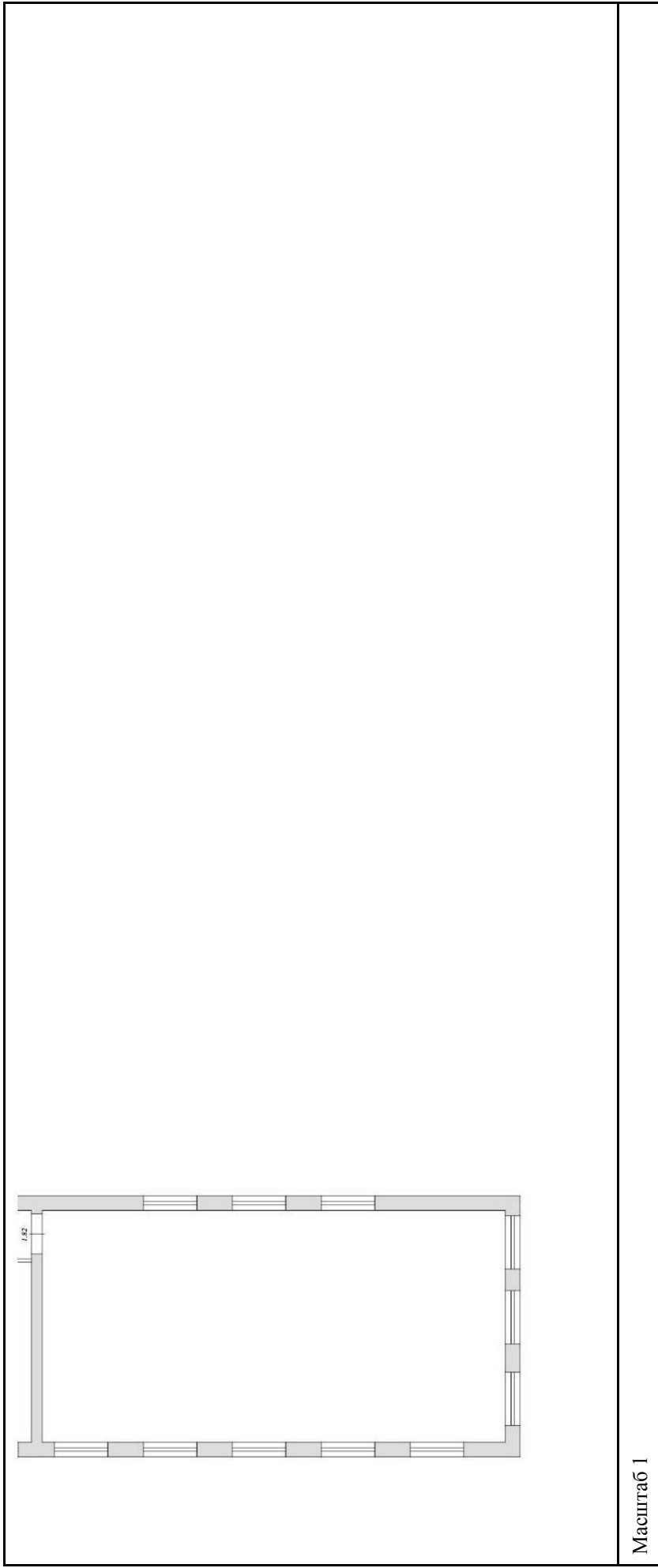


полное наименование должности


инициалы, фамилия

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1

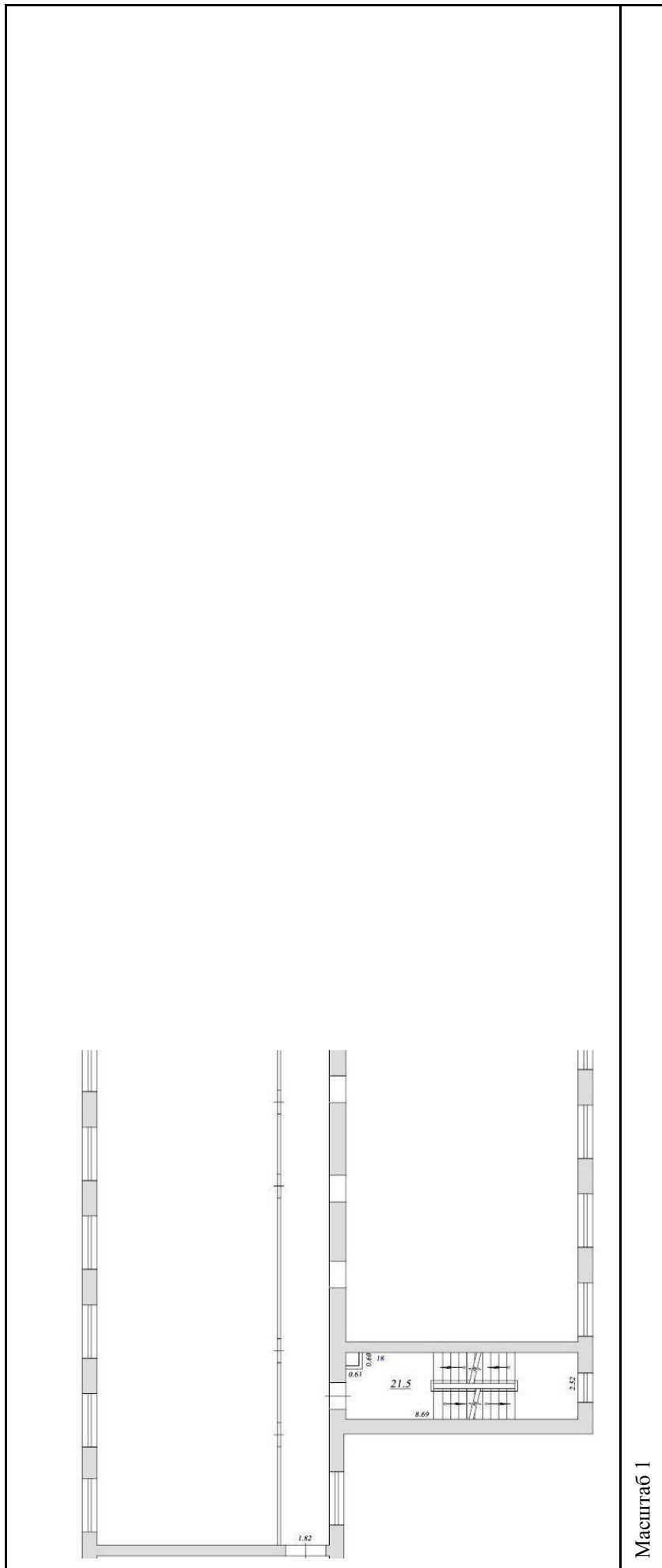



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

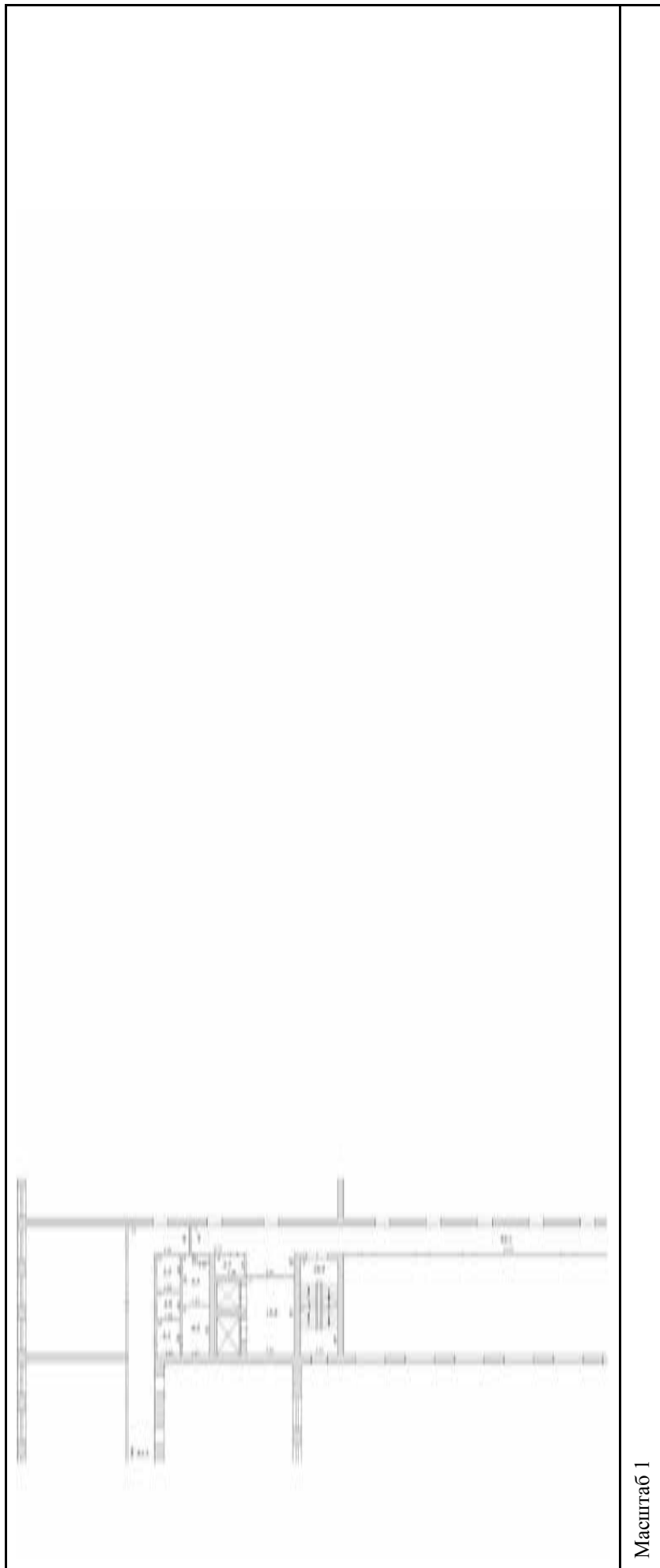
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5
Лист № 2 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833	
Номер этажа (этажей): 6	




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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



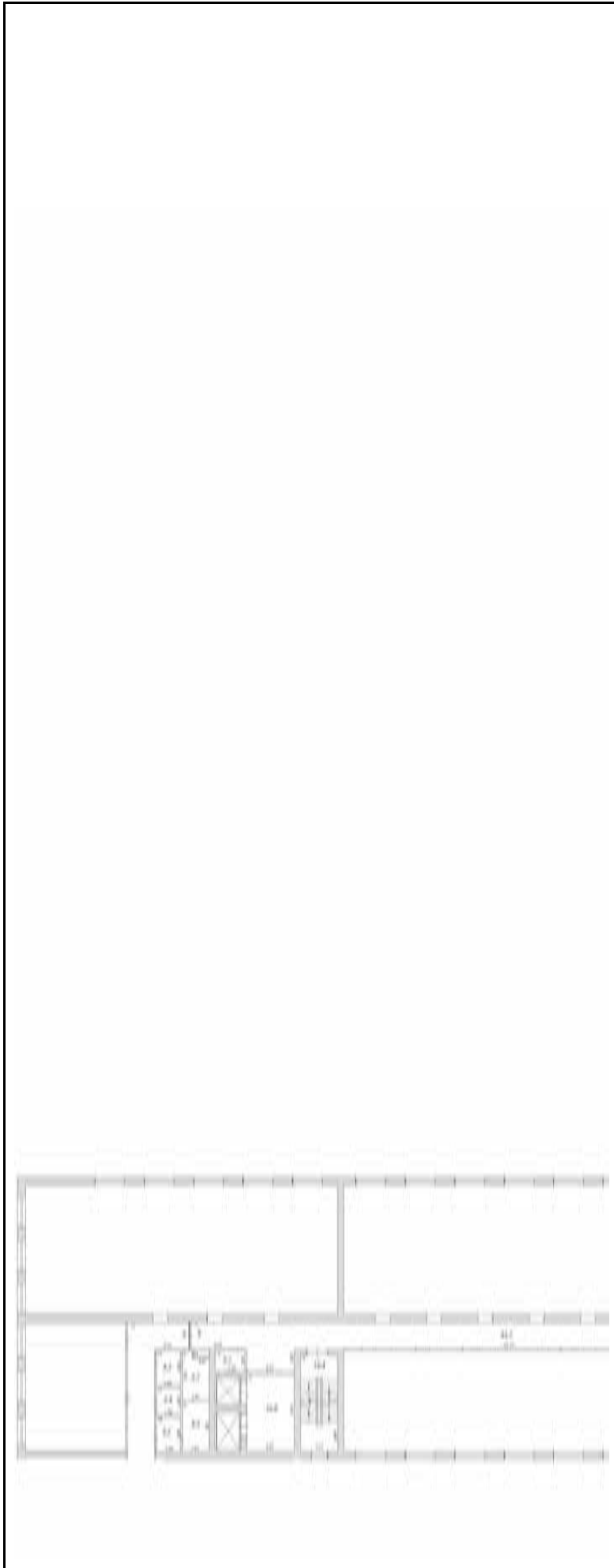
Масштаб 1

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


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1

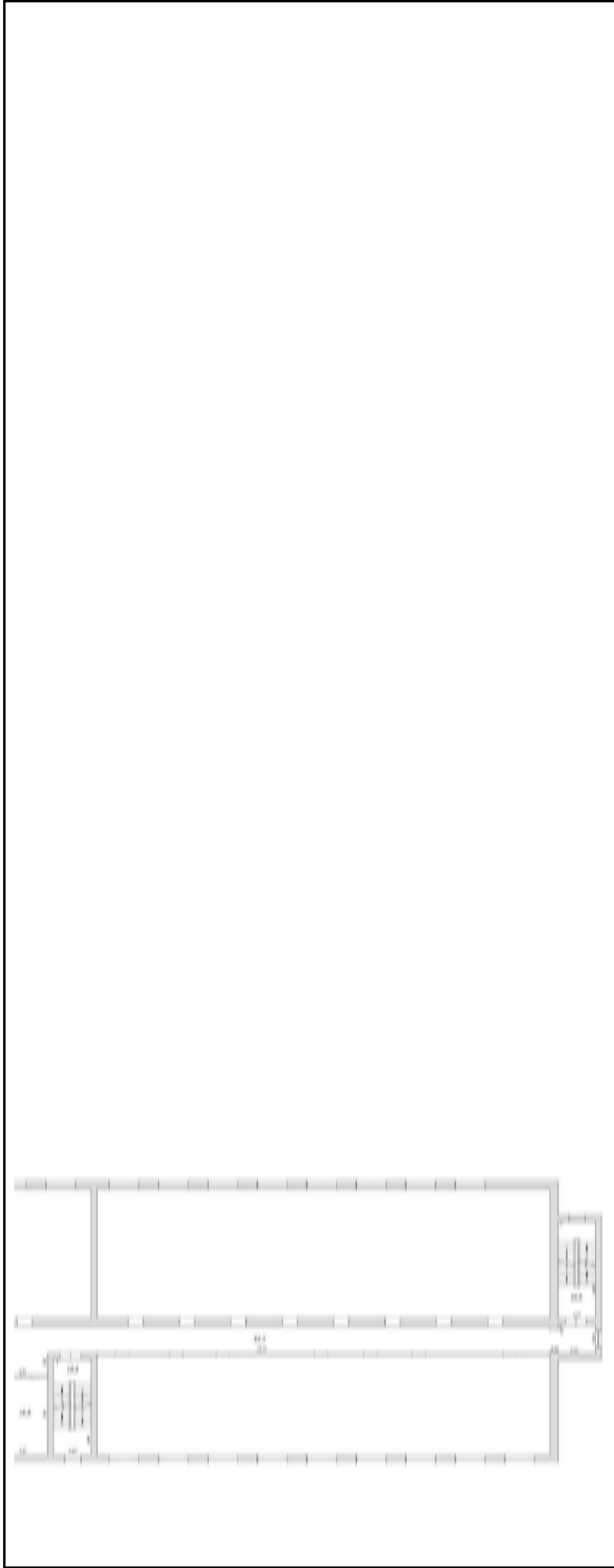


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

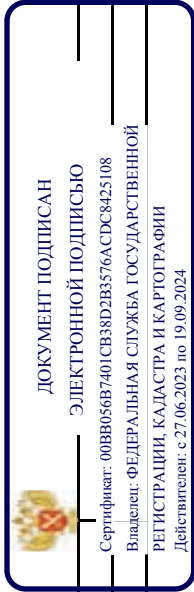
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113935660		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833		
Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:832		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/34; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/34		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45		
Площадь:	150,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8806110,61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 25.06.2009		

225



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

полное наименование должности

инициалы, фамилия


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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность 63-63-01/043/2010-441 16.04.2010 00:00:00</p> <p>3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Доверительное управление дата государственной регистрации: 26.02.2016 17:41:17 номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-441 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.11.2015 по 01.09.2024 по 01.09.2024г</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009</p> <p>Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p>


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

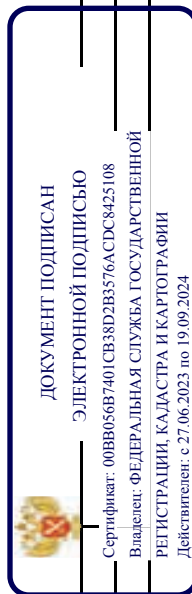
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



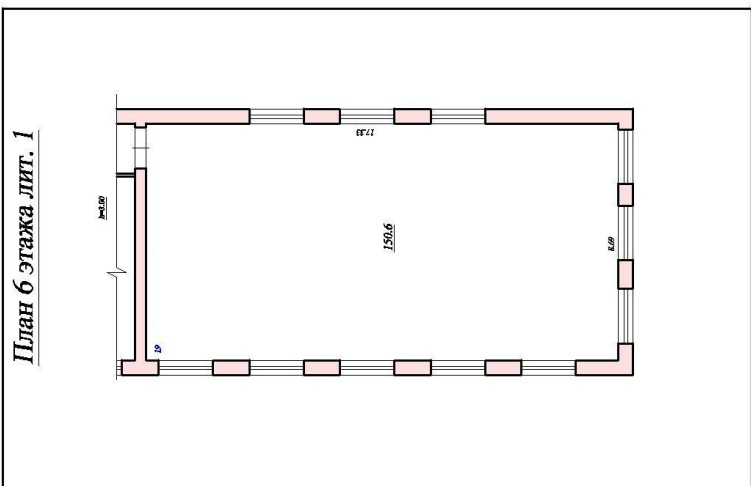
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113932455			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:832			
		Номер этажа (этажей): 6	

План 6 этажа лит. 1



Масштаб 1



Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:820	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/29; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/29	
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	
Площадь:	105	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	3034728.2	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 14.01.2009	

231

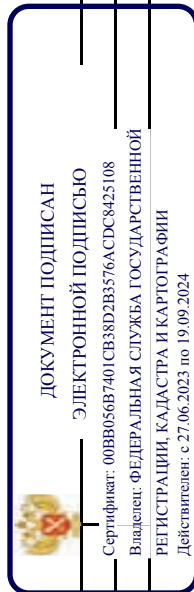
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич



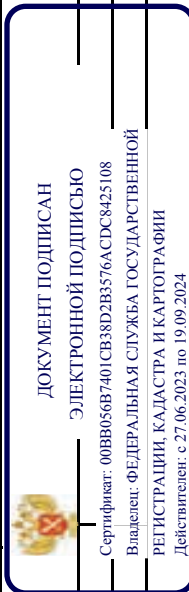
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 7552/10500 63:01:0117003:820-63/001/2017-3 21.09.2017 13:37:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2 1.2.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 731/10500 63-63/001-01/364/2014-285/2 11.02.2015 14:31:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3 1.3.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 2217/10500 63-63-01/043/2010-450 16.04.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

233



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
4.1	Доверительное управление
вид:	26.02.2016 16:56:16
дата государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-450
номер государственной регистрации:	Срок действия с 08.10.2009 по 01.09.2024 по 01.09.2024г
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010
	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010
	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
	изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011
	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ


Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	

	Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009
	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

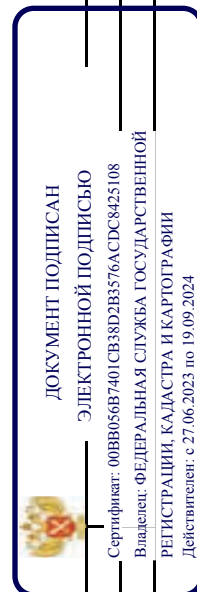


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

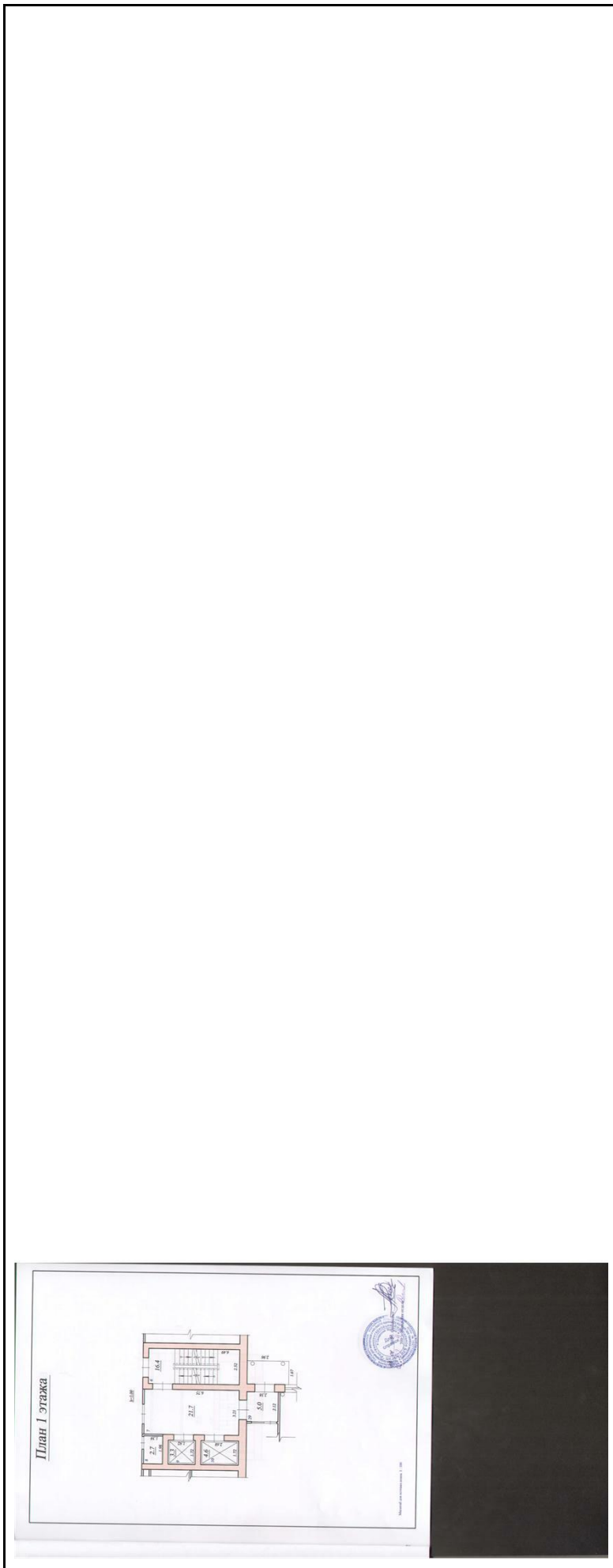
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820			
		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

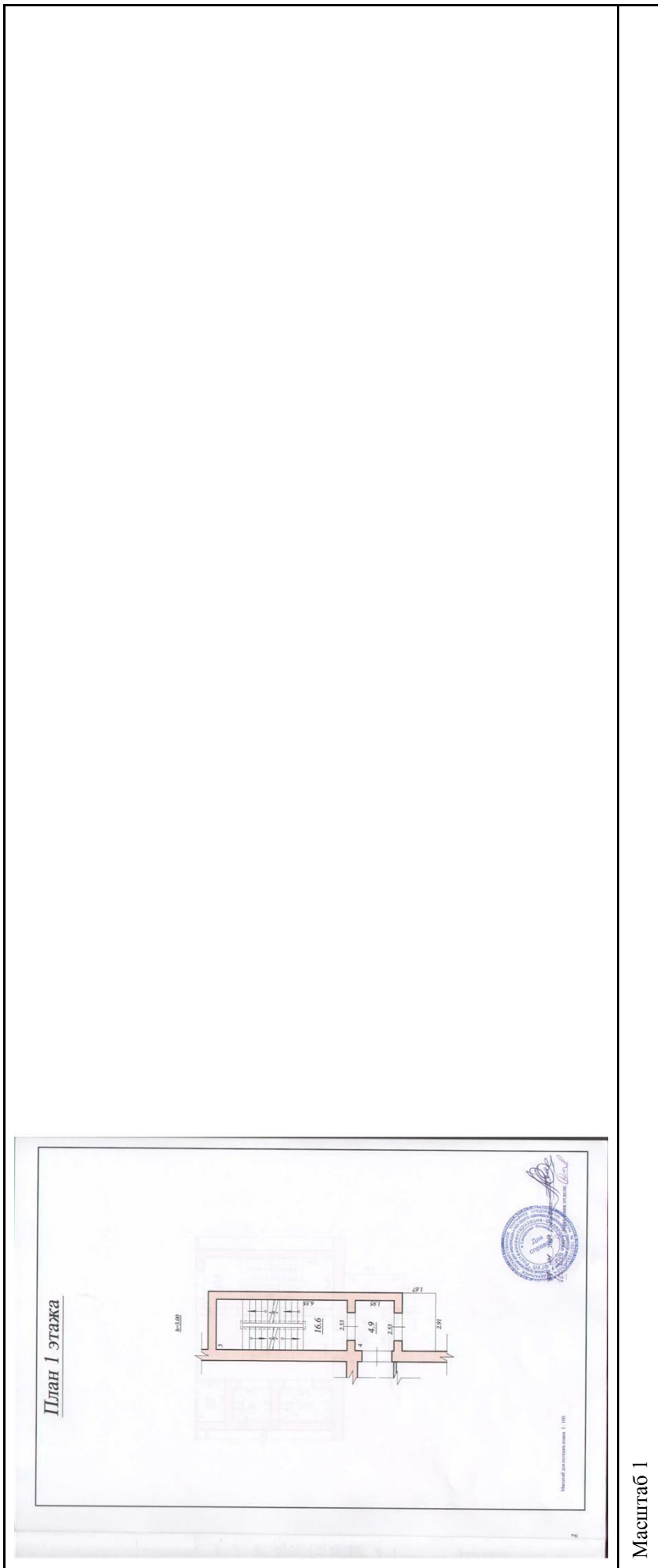
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3
Лист № 3 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 8: 3	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113937925	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:820	
Номер этажа (этажей): 1	



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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 23.04.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
Номер кадастрового квартала: 63:01:0117003	
Дата присвоения кадастрового номера: 16.07.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/9; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/9	
Местоположение: Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	
Площадь: 248.2	
Назначение: Нежилое	
Наименование: нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 4	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.: 14107035.23	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере: дата завершения кадастровых работ: 20.12.2007	

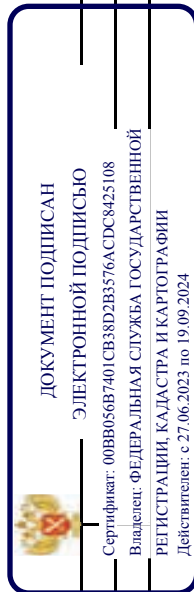


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 10
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802		

1	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"</p>
2	<p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>Общая долевая собственность 63-63-01/043/2010-448 16.04.2010 00:00:00</p>	<p>2.1 Общая долевая собственность 63-63-01/043/2010-448 16.04.2010 00:00:00</p>
3	<p>3.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>	<p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:</p>	<p>Доверительное управление 26.02.2016 17:51:27 63-63-01/043/2010-448 Срок действия с 05.11.2015 по 01.09.2024 по 01.09.2024г Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 данные отсутствуют Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010</p>

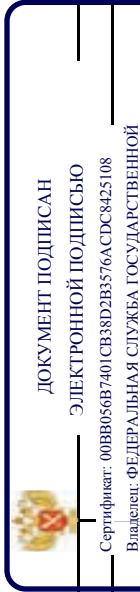


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

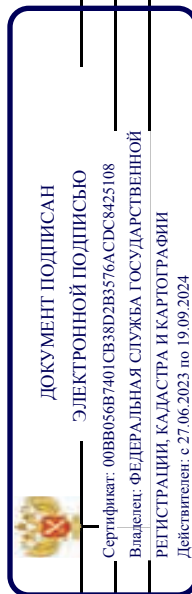
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011
изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009
Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015
Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 10, выдан 29.11.2012
данные отсутствуют	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

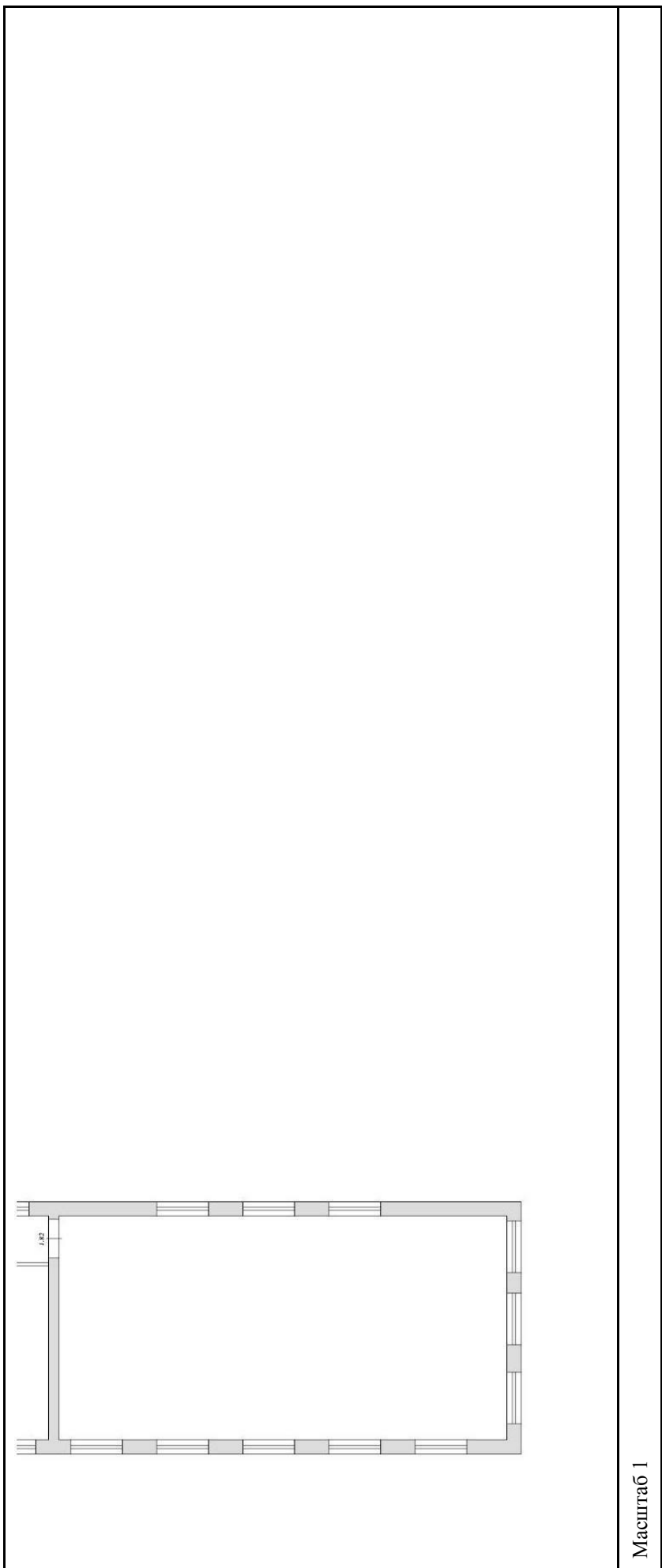


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802		
Номер этажа (этажей): 4		

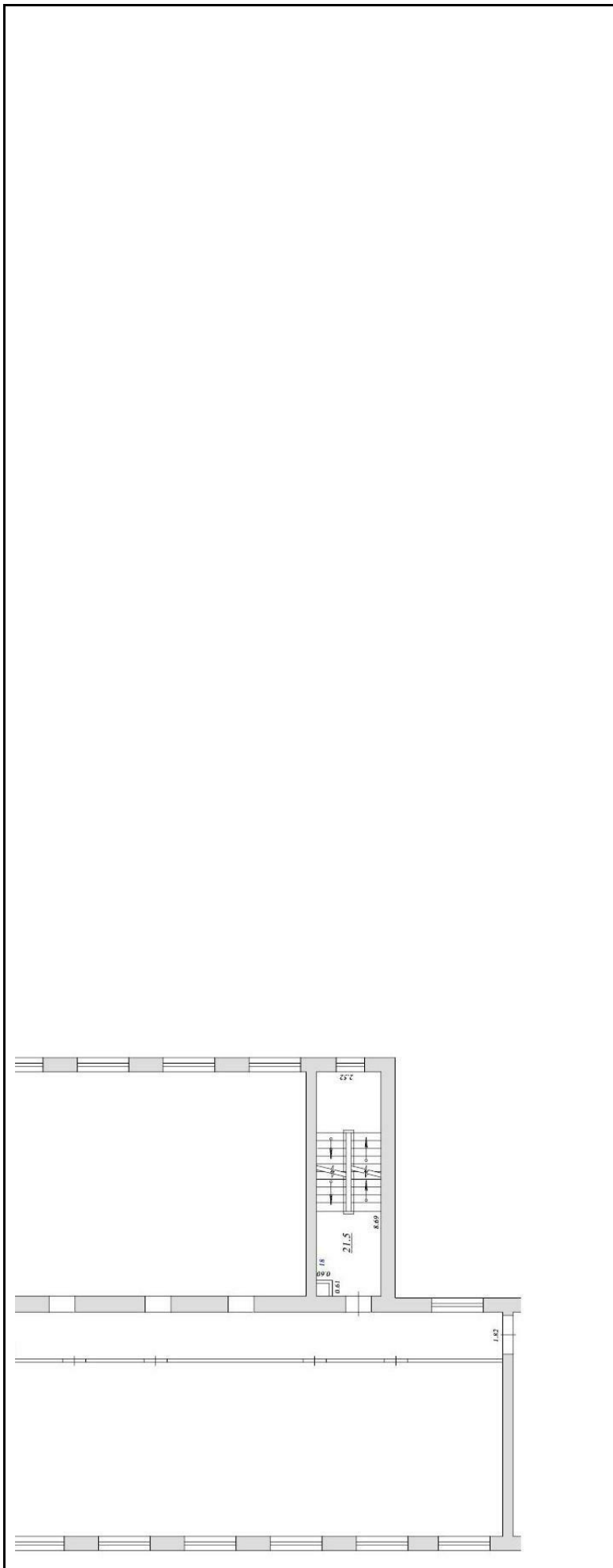


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

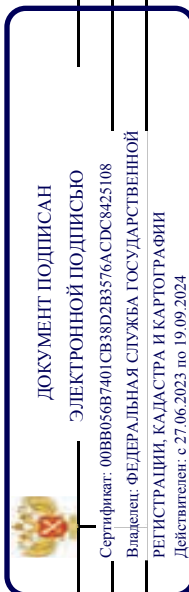
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5
Лист № 2 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802	
Номер этажа (этажей): 4	



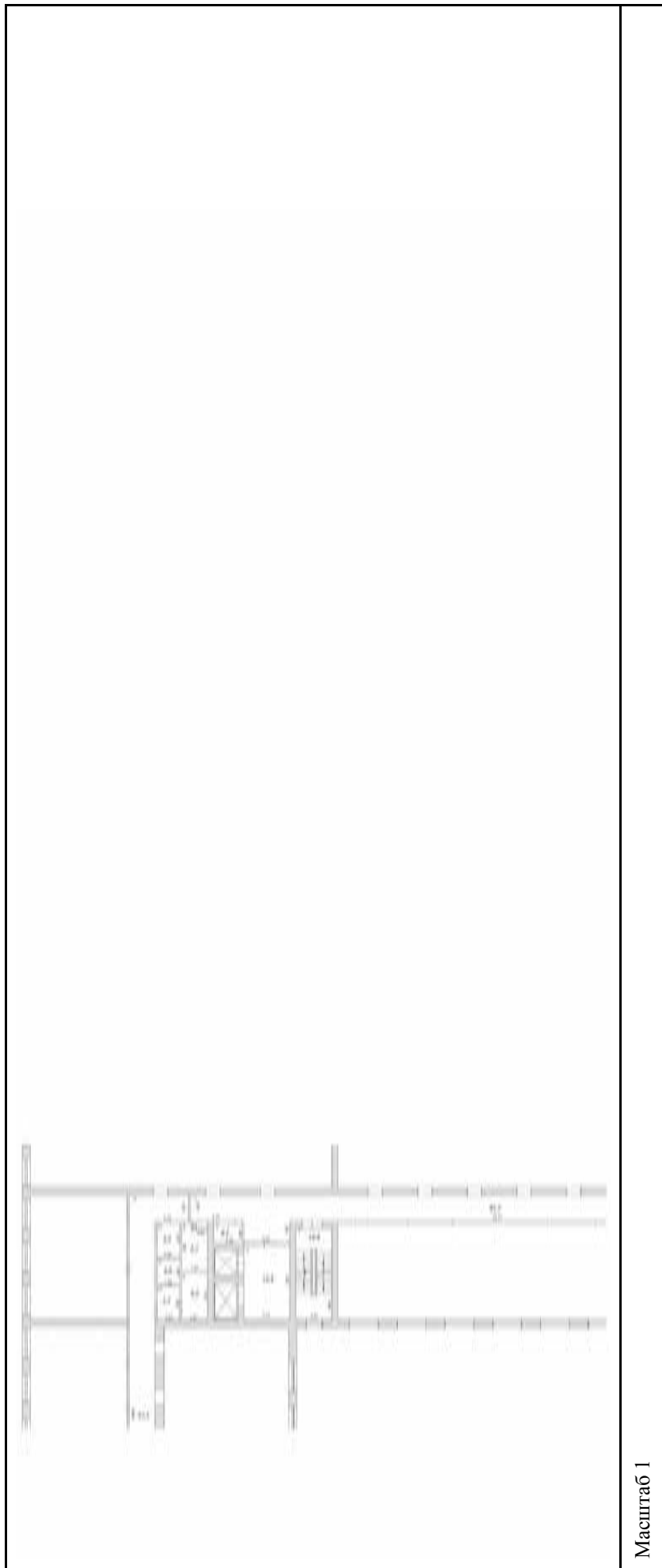
Масштаб 1



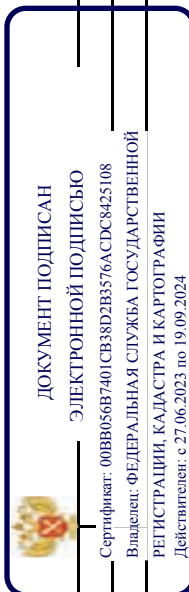
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802		
Номер этажа (этажей): 4		



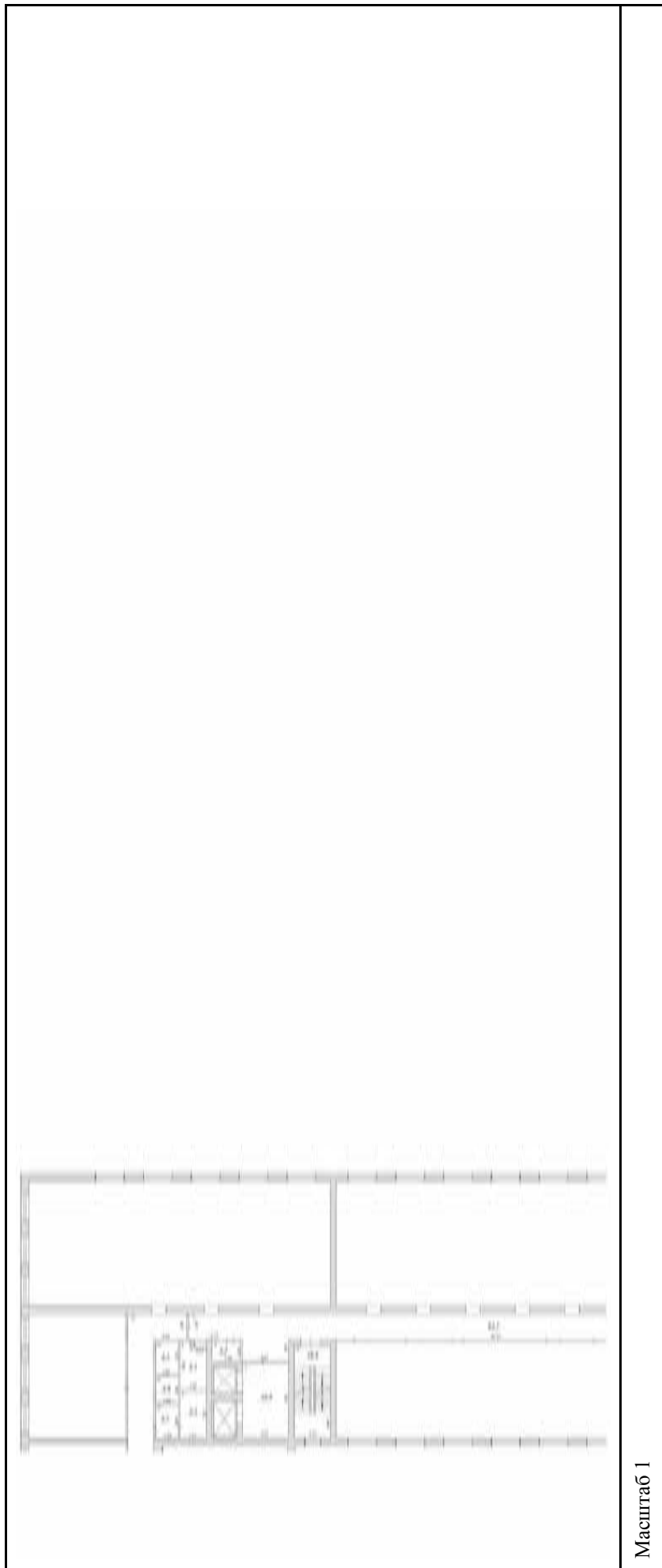
Масштаб 1



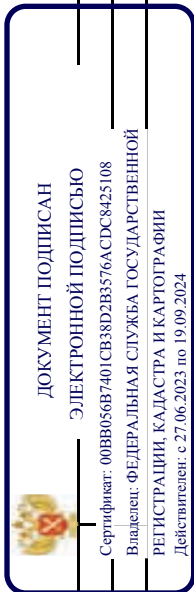
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802			
Номер этажа (этажей): 4			



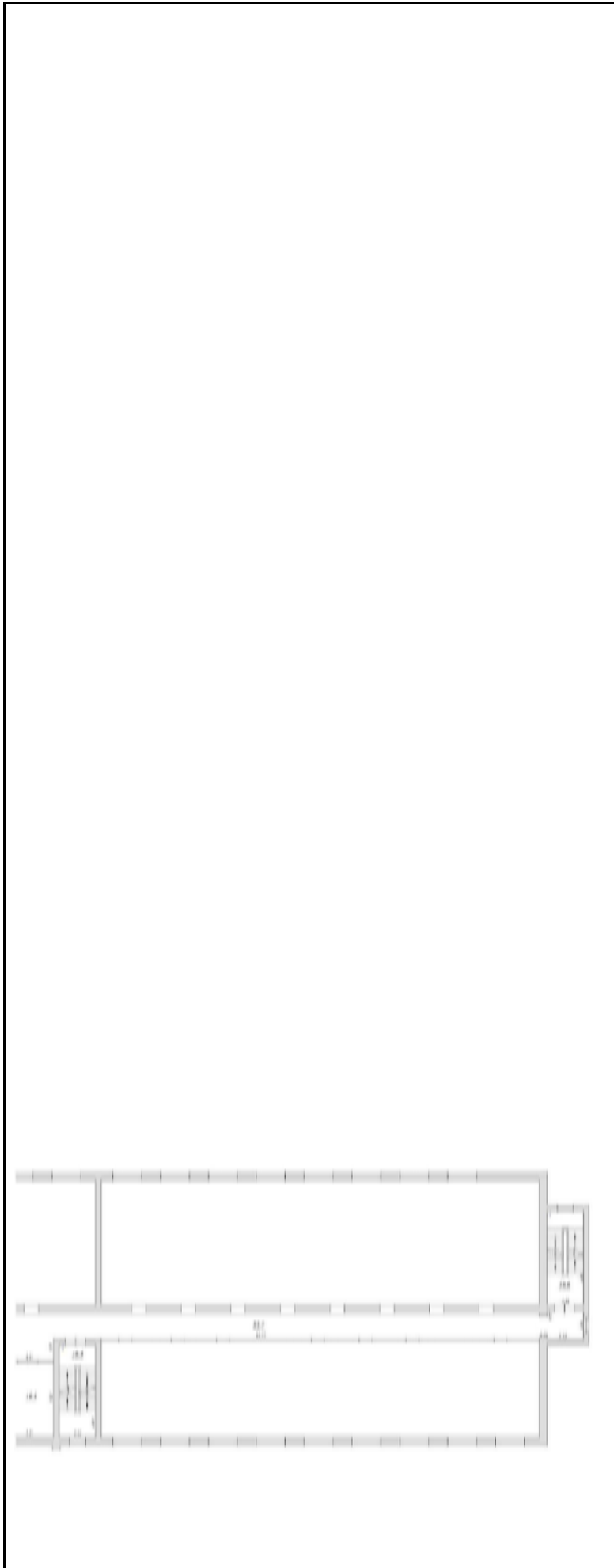
Масштаб 1




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113934222			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:802			
Номер этажа (этажей): 4			



Масштаб 1

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 23.04.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:803		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/10; Условный номер 63:01:0000000:0:1939/10		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9		
Площадь:	1190.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	39245119.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.12.2007		

250

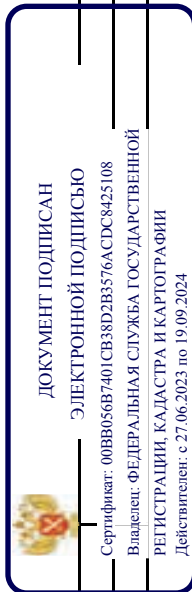
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	

1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" 1.1.1 данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность 63-63-01/043/2010-447 16.04.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Доверительное управление дата государственной регистрации: 26.02.2016 17:33:03 номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-447 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.11.2015 по 01.09.2024 по 01.09.2024г лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009 Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011 Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010

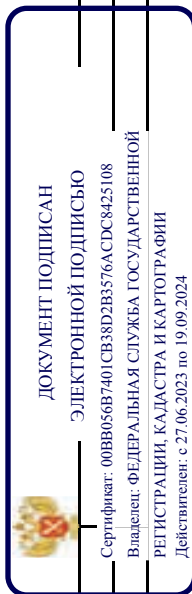


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 9	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о 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

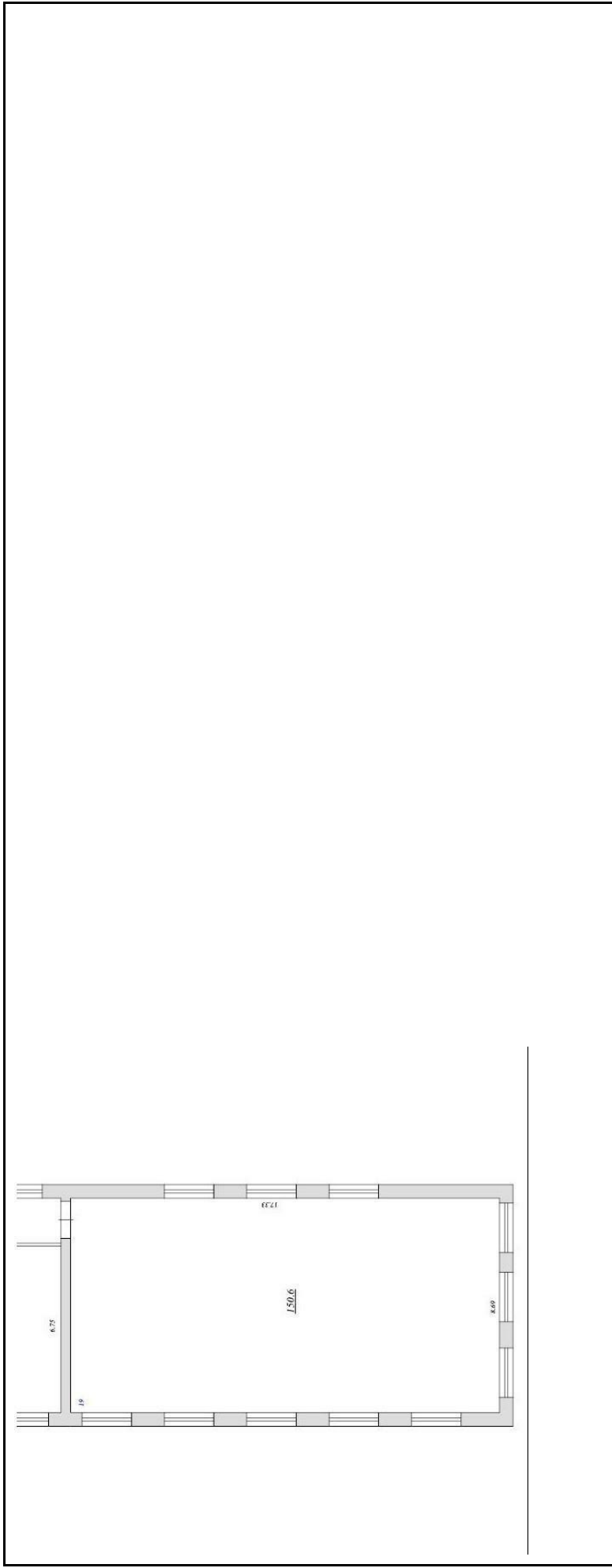


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

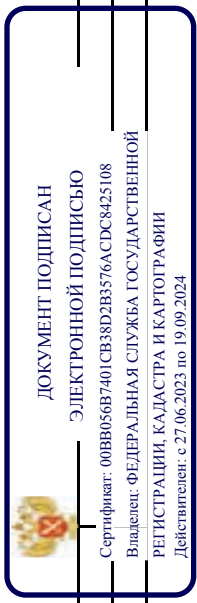
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		Номер этажа (этажей): 4



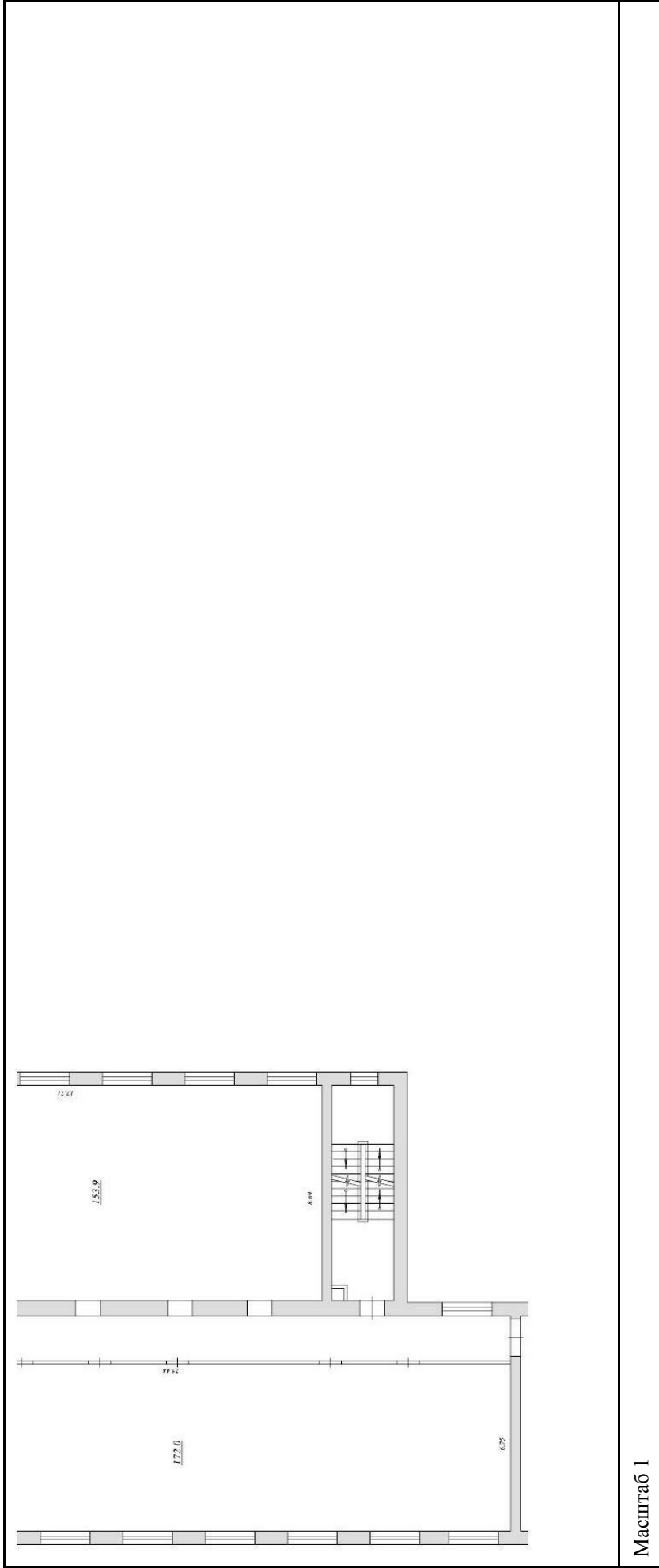
Масштаб 1




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803			
Номер этажа (этажей): 4			

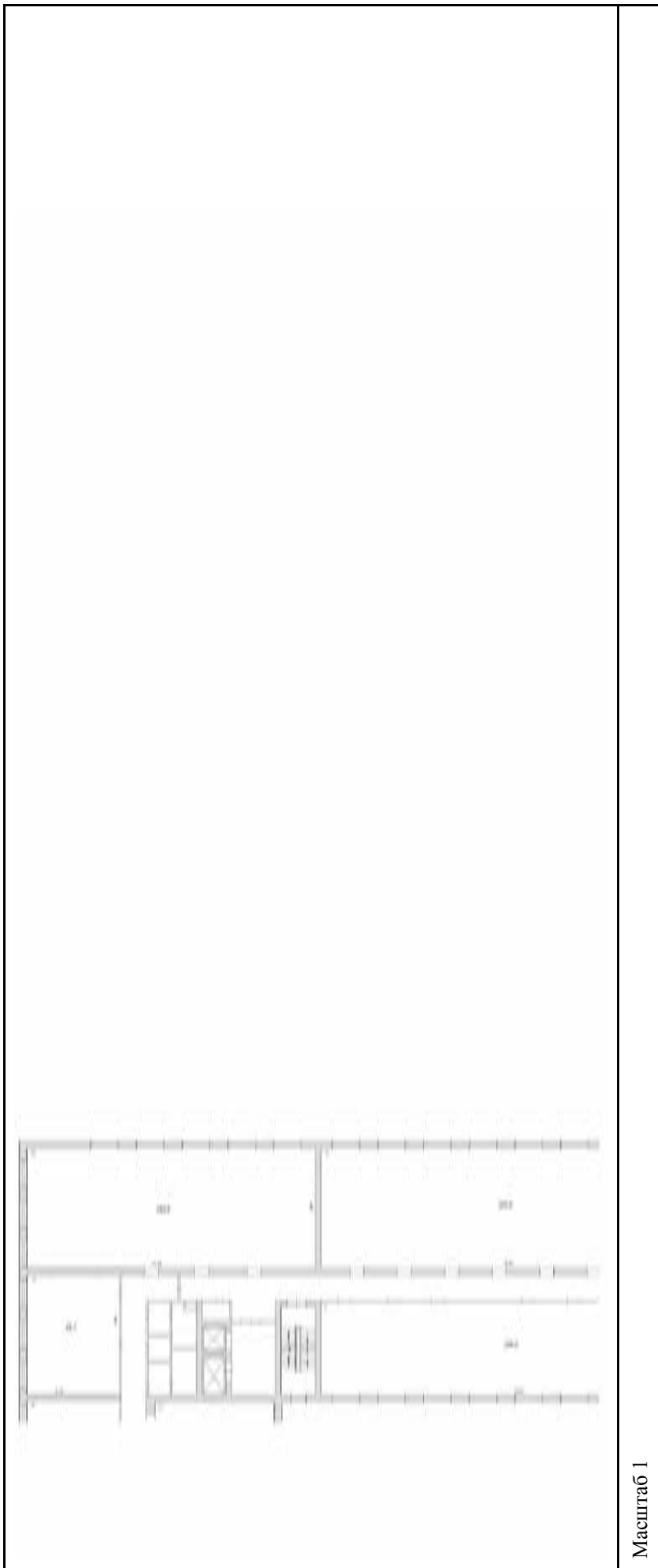



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		
Номер этажа (этажей): 4		



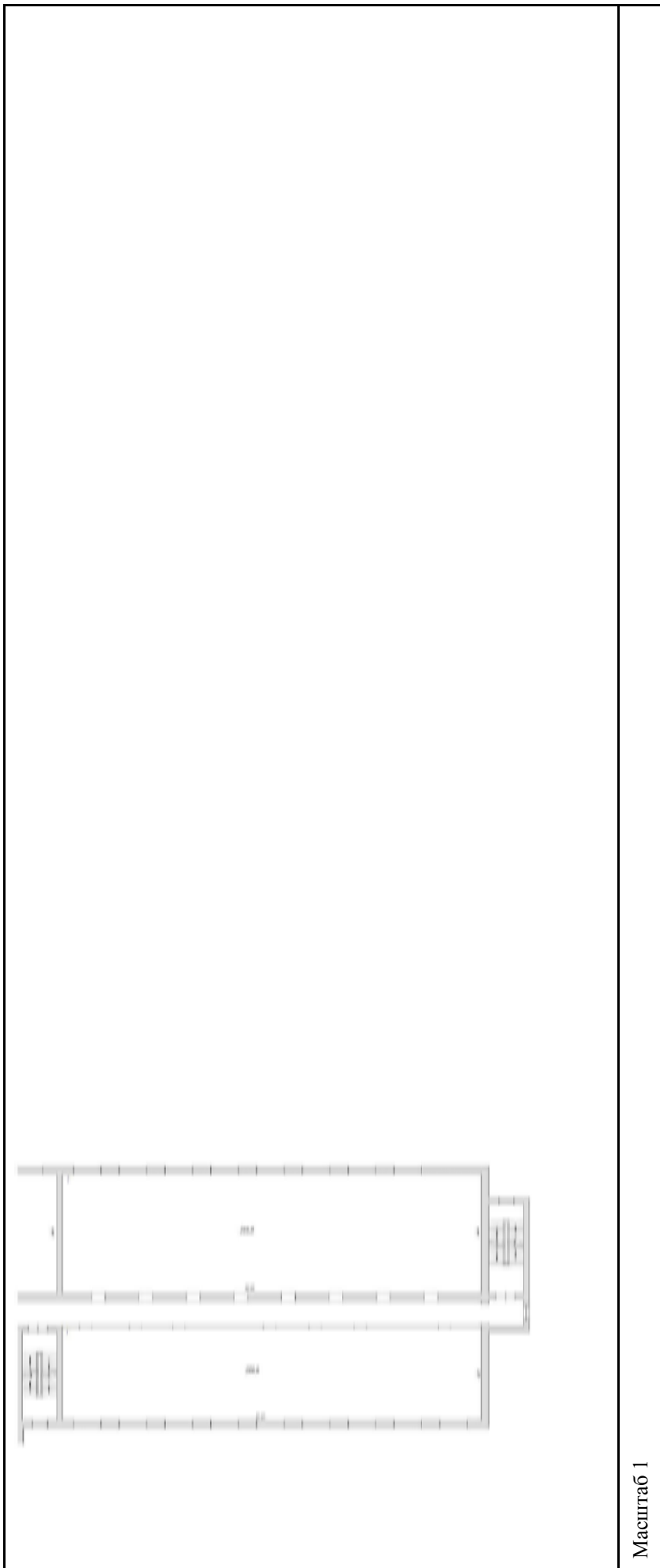
Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

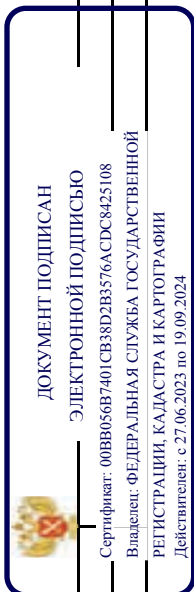
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113928767		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		
Номер этажа (этажей): 4		



Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

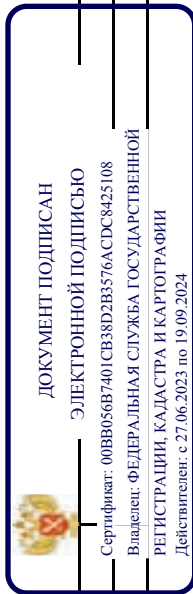
Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 6
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793	
Кадастровый номер:	63:01:0117003:825
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-39877 (36.401:002:000071750); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:1939/35
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45
Площадь:	53.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3206074.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 25.06.2009



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	

1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 63-63-01/043/2010-433 16.04.2010 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	вид:	26.02.2016 17:59:54
	дата государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-433
	номер государственной регистрации:	Срок действия по 01.09.2024 по 01.09.2024г
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 2, выдан 24.12.2009
	основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 3, выдан 23.03.2010
		Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 7, выдан 28.04.2011
		Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 6, выдан 19.10.2010




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

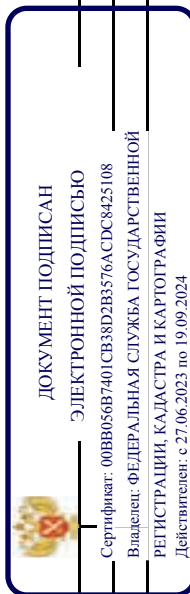
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 5, выдан 10.08.2010	Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010
Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", № 4, выдан 13.05.2010	Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления, № 11, выдан 23.06.2014
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 8, выдан 04.08.2011	изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость, № 9, выдан 27.09.2011
Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	Изменения и дополнения, выдан 10.11.2009
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/КН, выдан 05.11.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 12, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793	
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113930793			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825			
		Номер этажа (этажей): 6	

План 6 этажа лит. 1

Масштаб 1

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

22/15001/2012 - 25786

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:825

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

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

Адрес (местоположение):

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

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

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

_____ М.П. _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)

Аэродромная 415

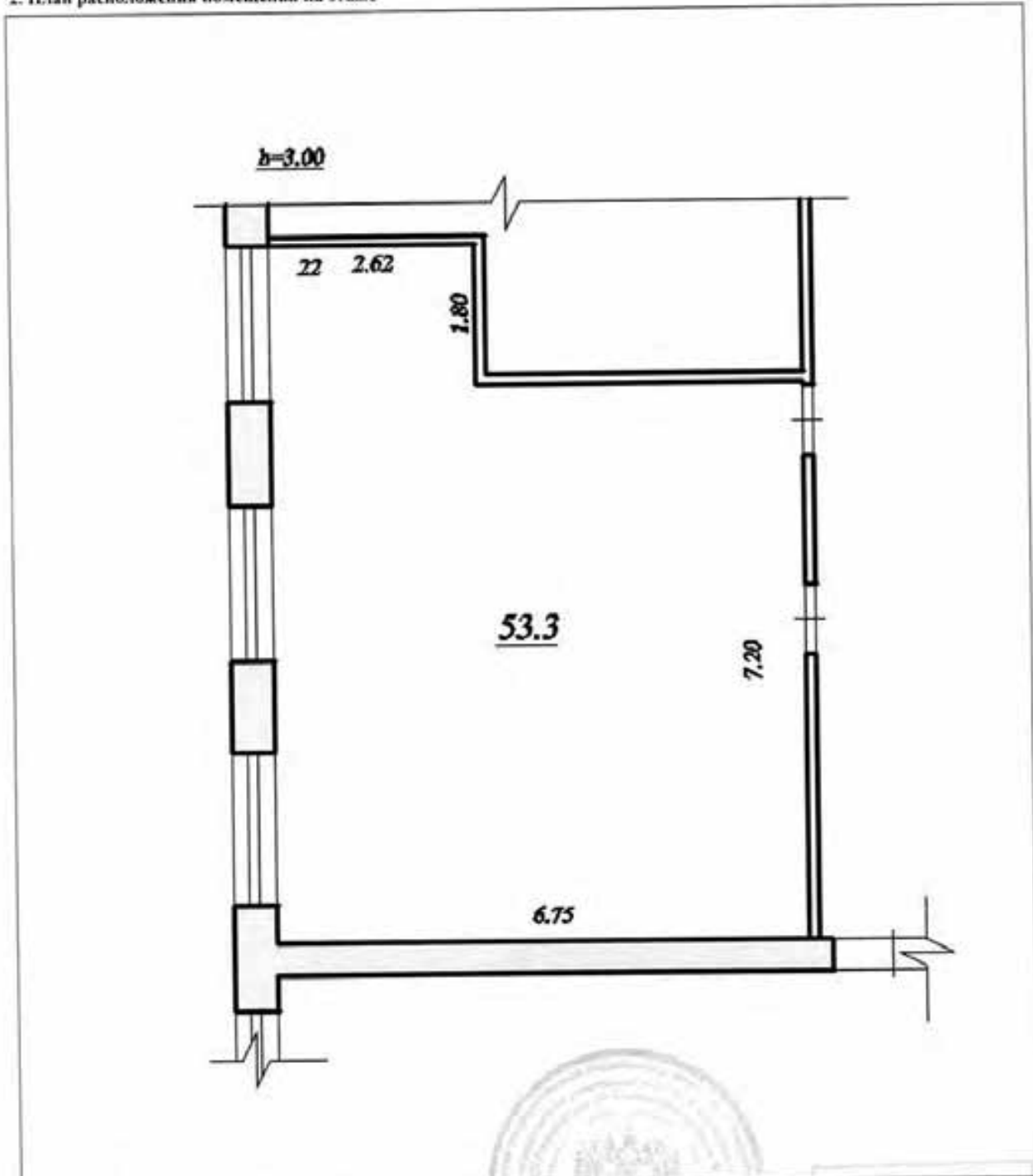
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63:01:0117003:825

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П. _____
(подпись)

(инициалы, фамилия)

27/08/2012 - 39478

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 4

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:820

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

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

1.4

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

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

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

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

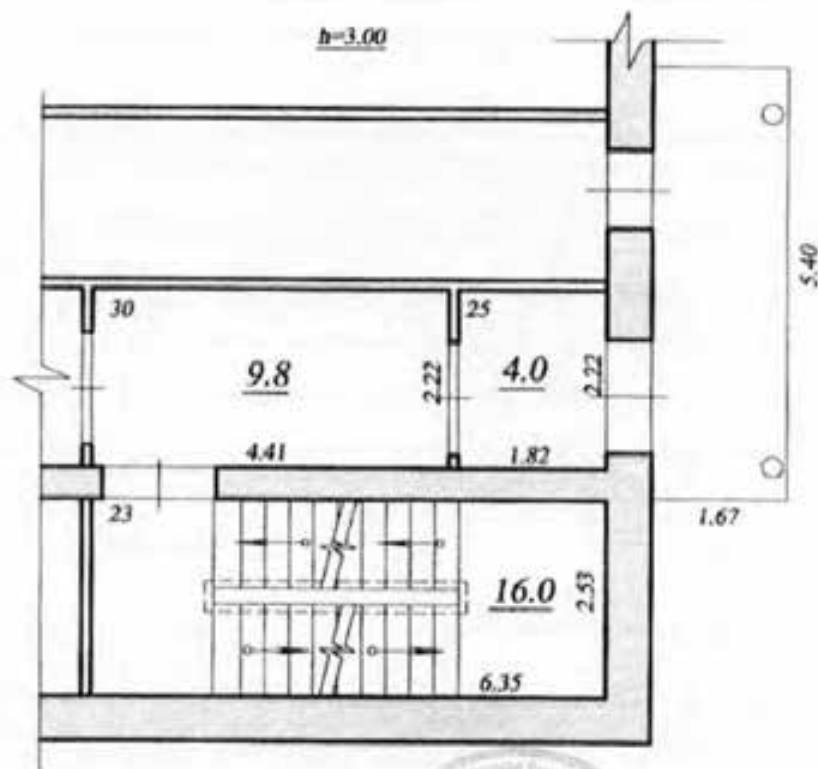
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.820

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

2. План расположения помещения на этаже

План 1 этажа



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

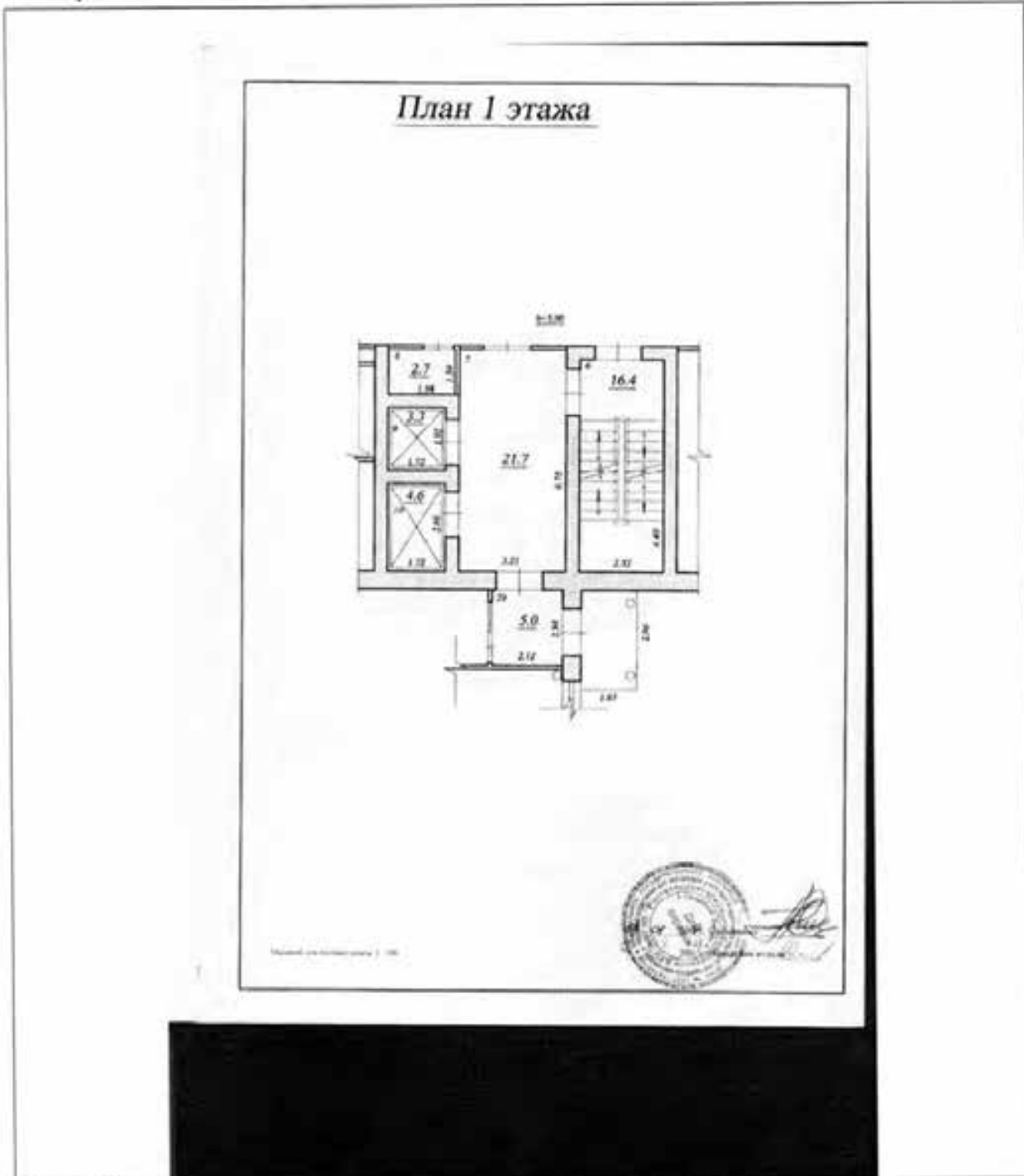
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.820

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



(инициалы, фамилия)

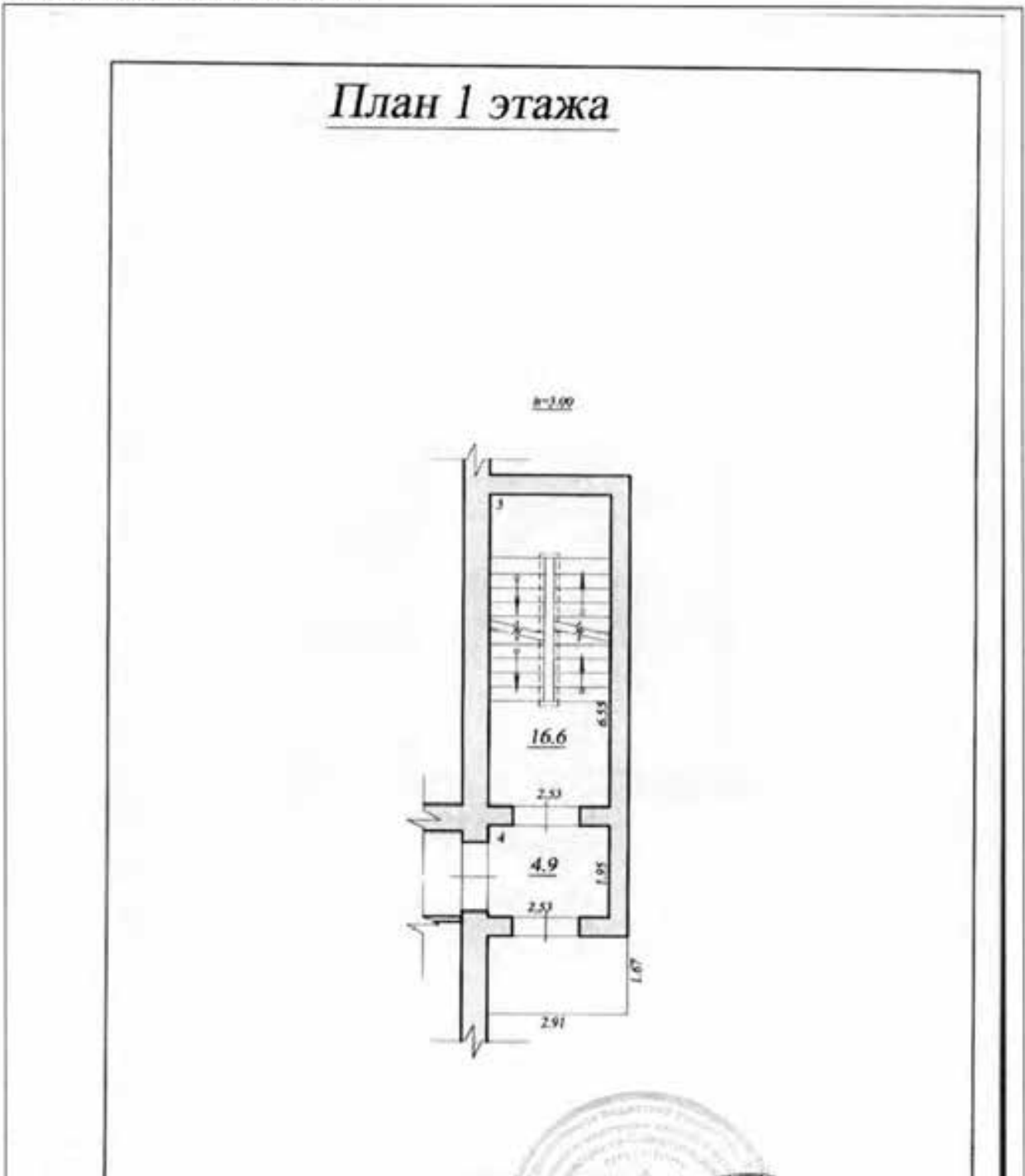
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.820

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

21/4001/2012 - 25851

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

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

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

Адрес (местоположение):

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

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

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

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

(наименование органа или организации)

_____ (полное наименование должности)

М.П. _____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

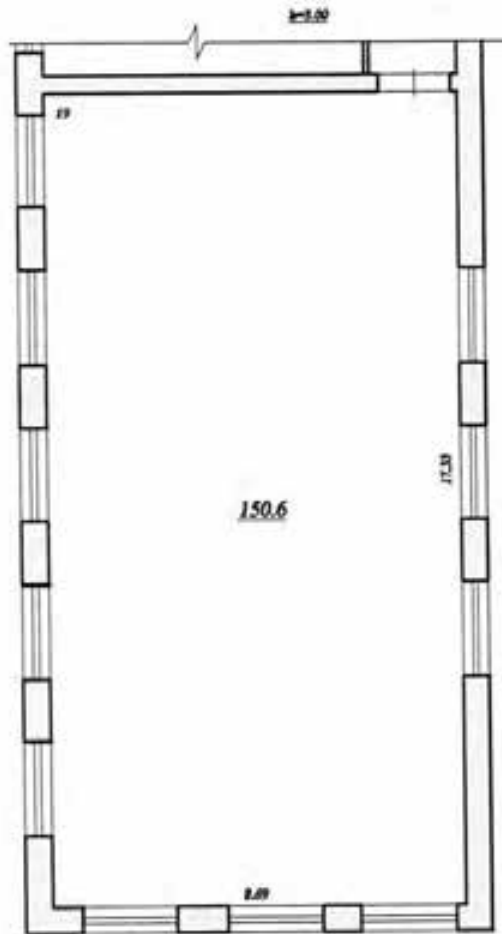
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63-01-0117003-832

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

2. План расположения помещения на этаже

План 6 этажа лит. 1



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

21/000/2012 - 39855

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 6

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

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

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

Адрес (местоположение):

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

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

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

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



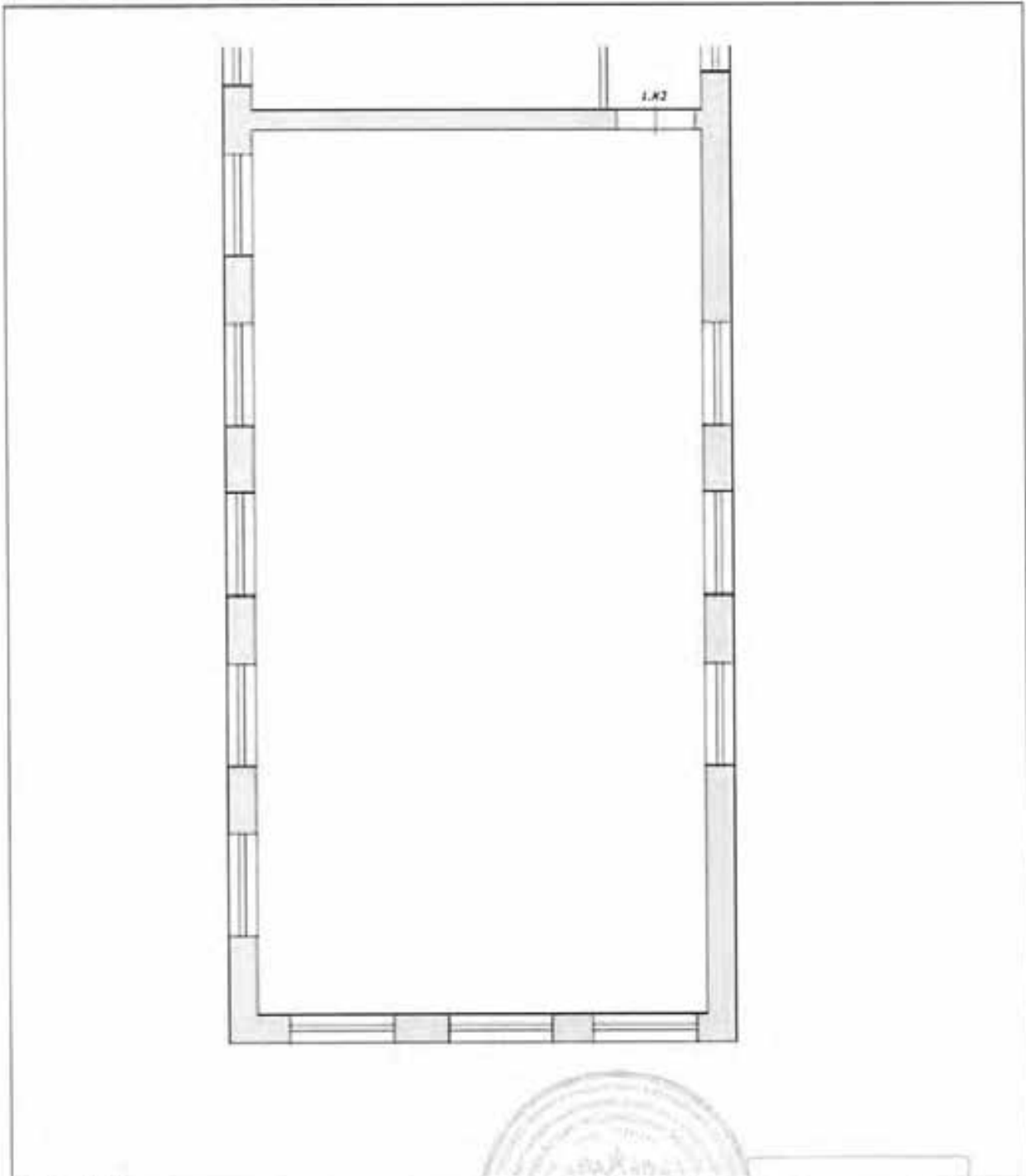
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36-401-002-000071750), 63.01-0000000.0.1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

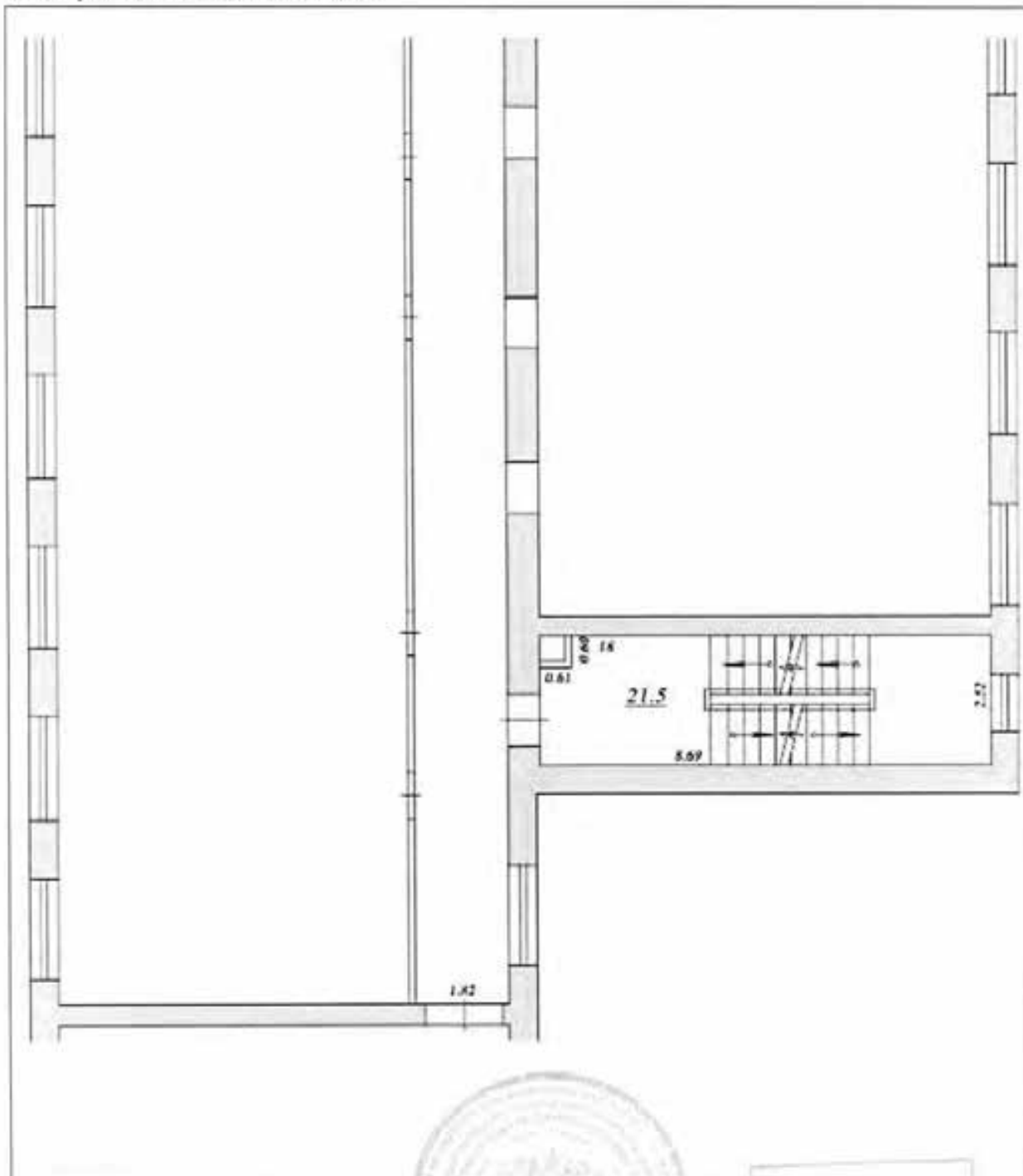
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 3 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)
Инженер-проектировщик



М.П. (подпись)

Сезина А.
(инициалы, фамилия)

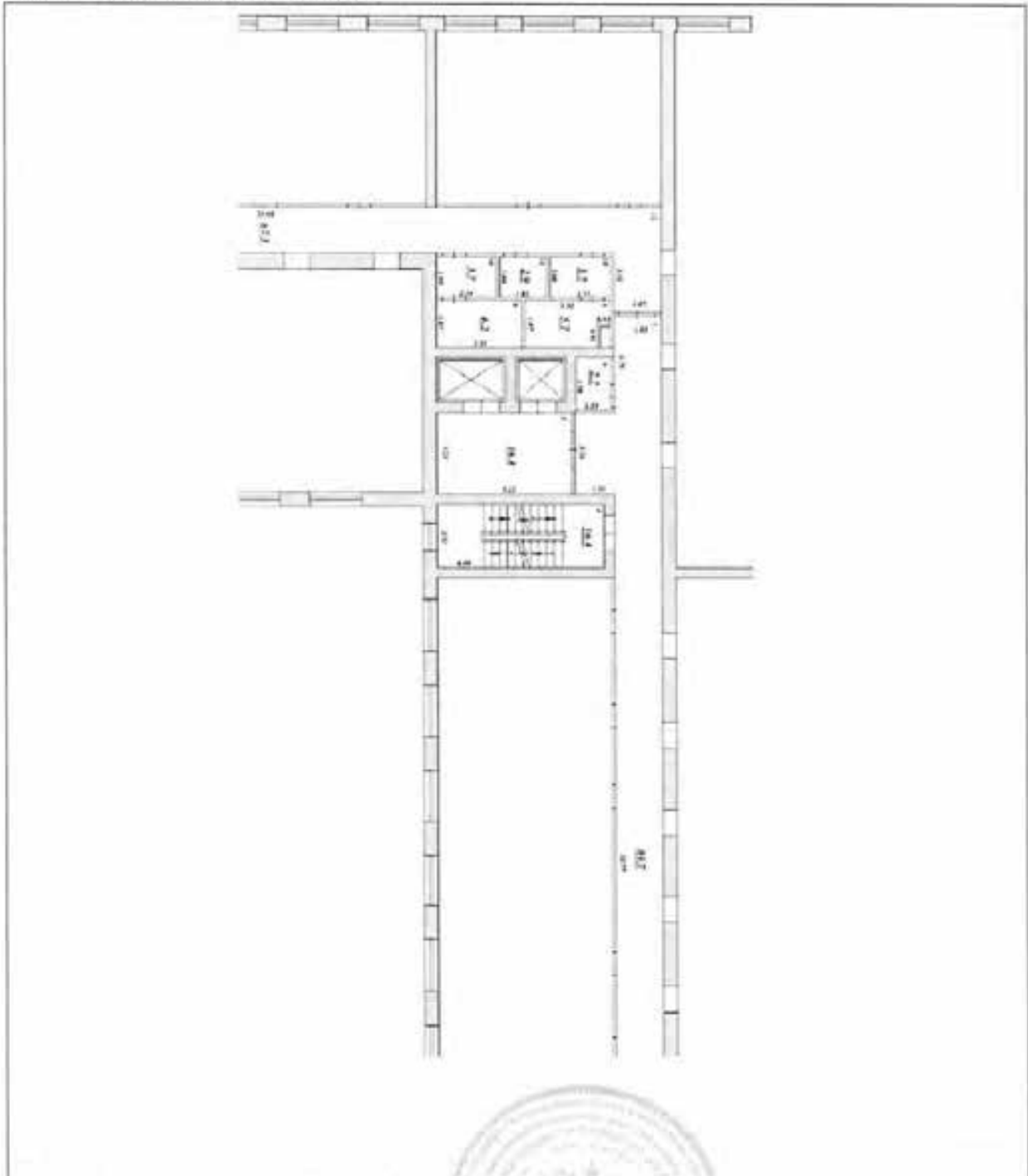
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 4 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

(инициалы, фамилия)

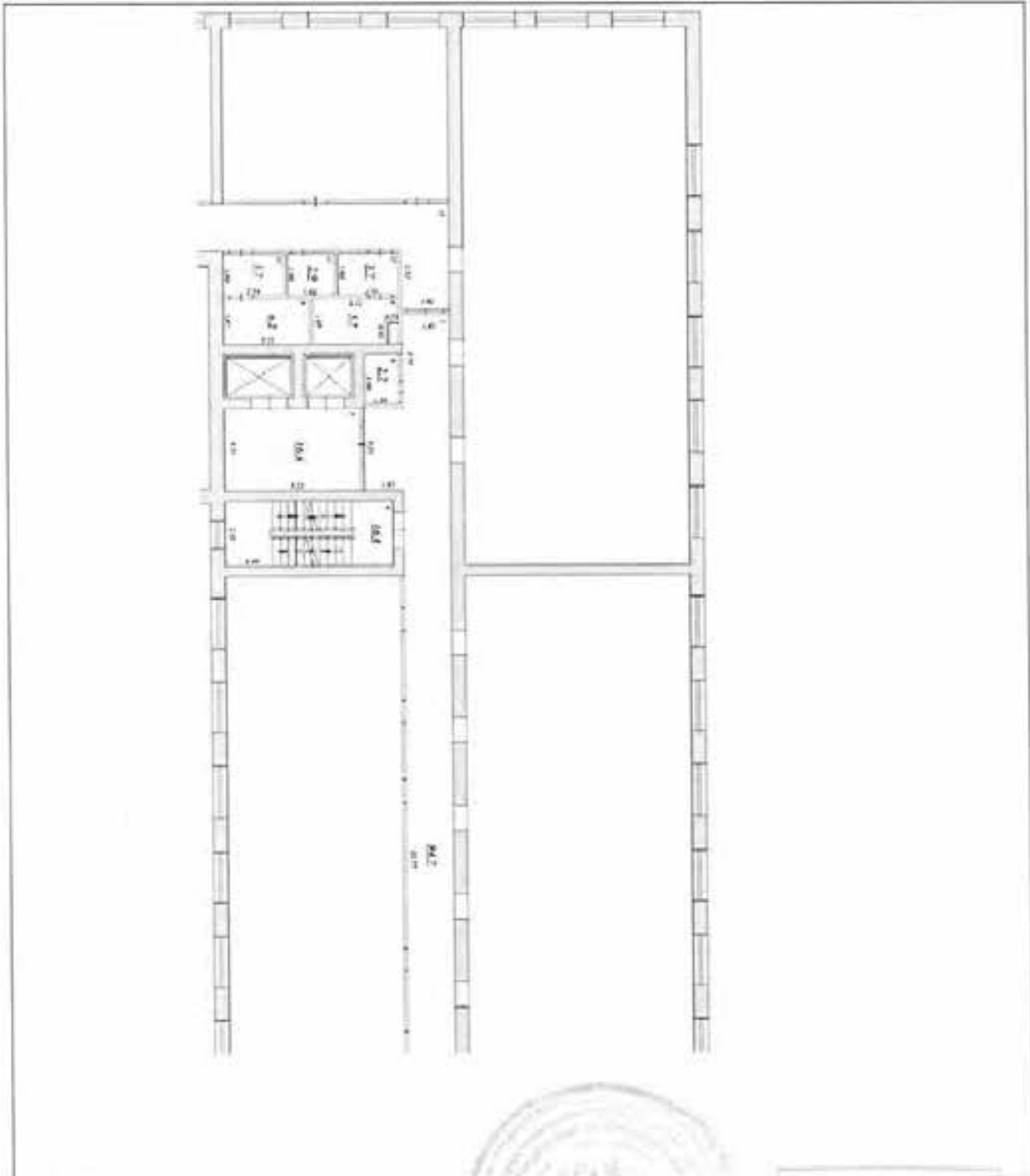
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 5 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЛЕДЕЛИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-КАДАСТРОВЫЙ СЕРВИС



М.П.

(подпись)

С.С. ПЕТУХОВА

(инициалы, фамилия)

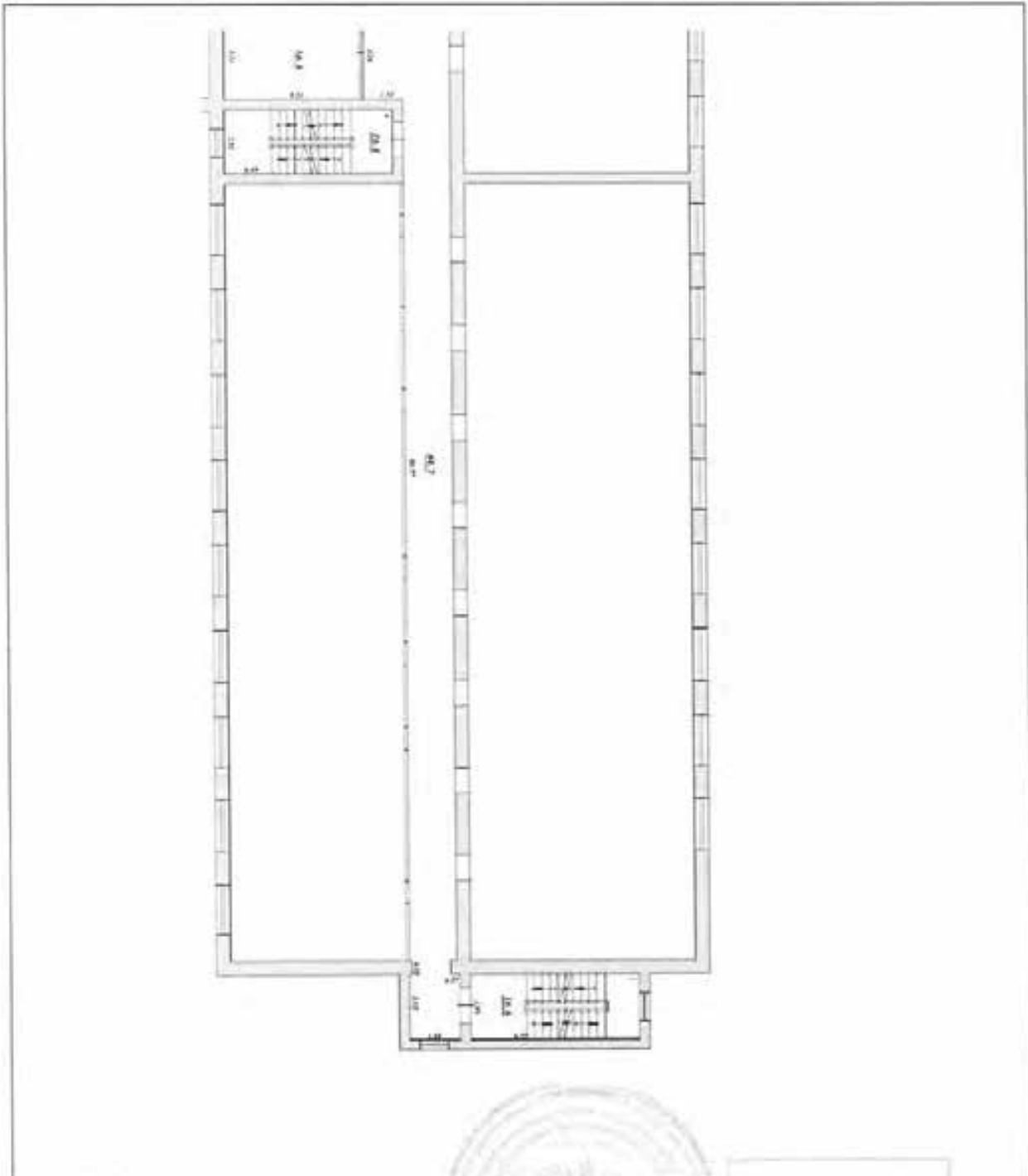
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 6 , всего листов 6

Кадастровый номер 63.01.0117003.802

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

22/4001/2012 - 85780

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1 , всего листов 5

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

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

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

Адрес (местоположение):

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

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

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

_____ М.П. _____ (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности) (подпись)

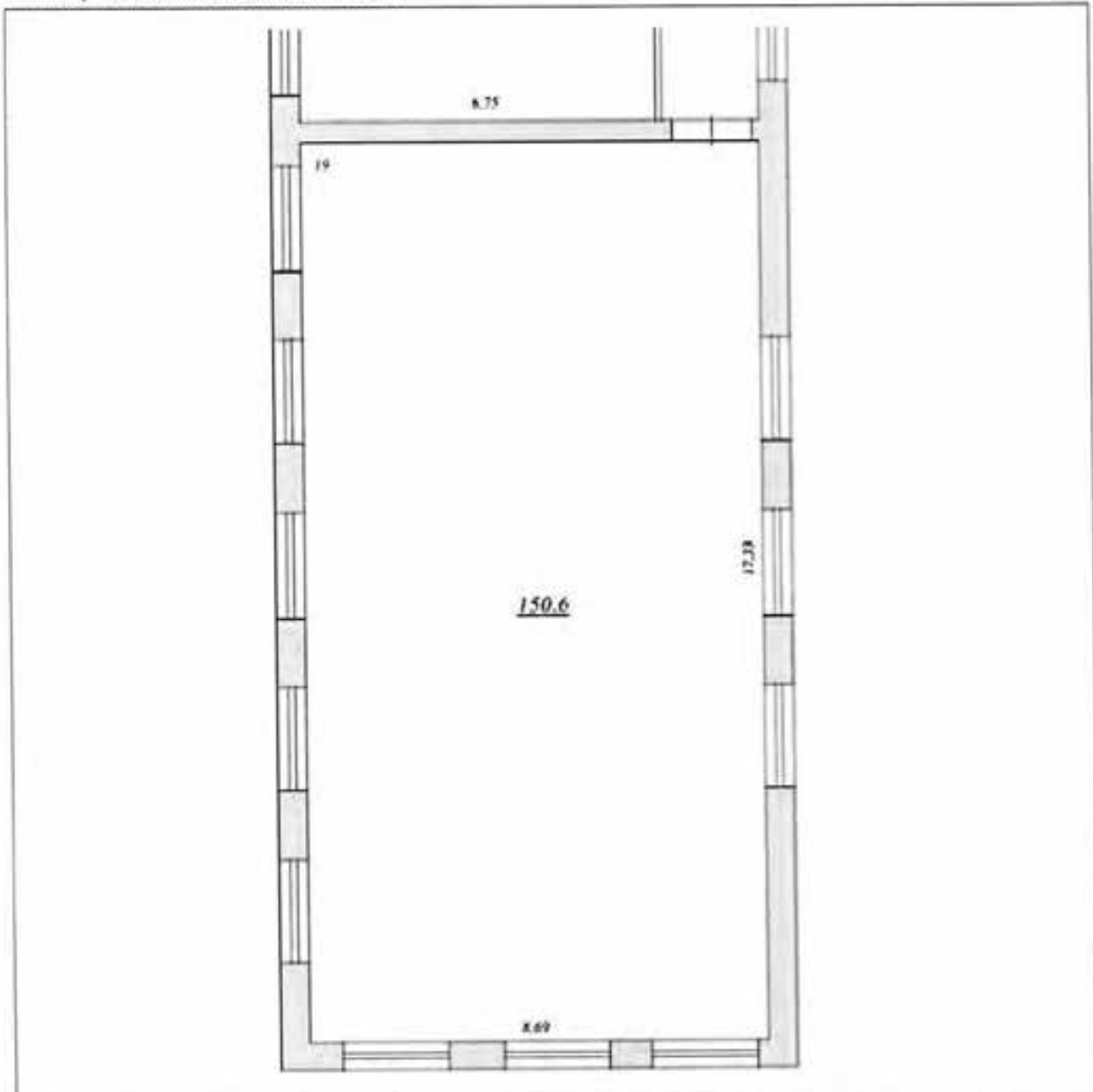
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 5

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



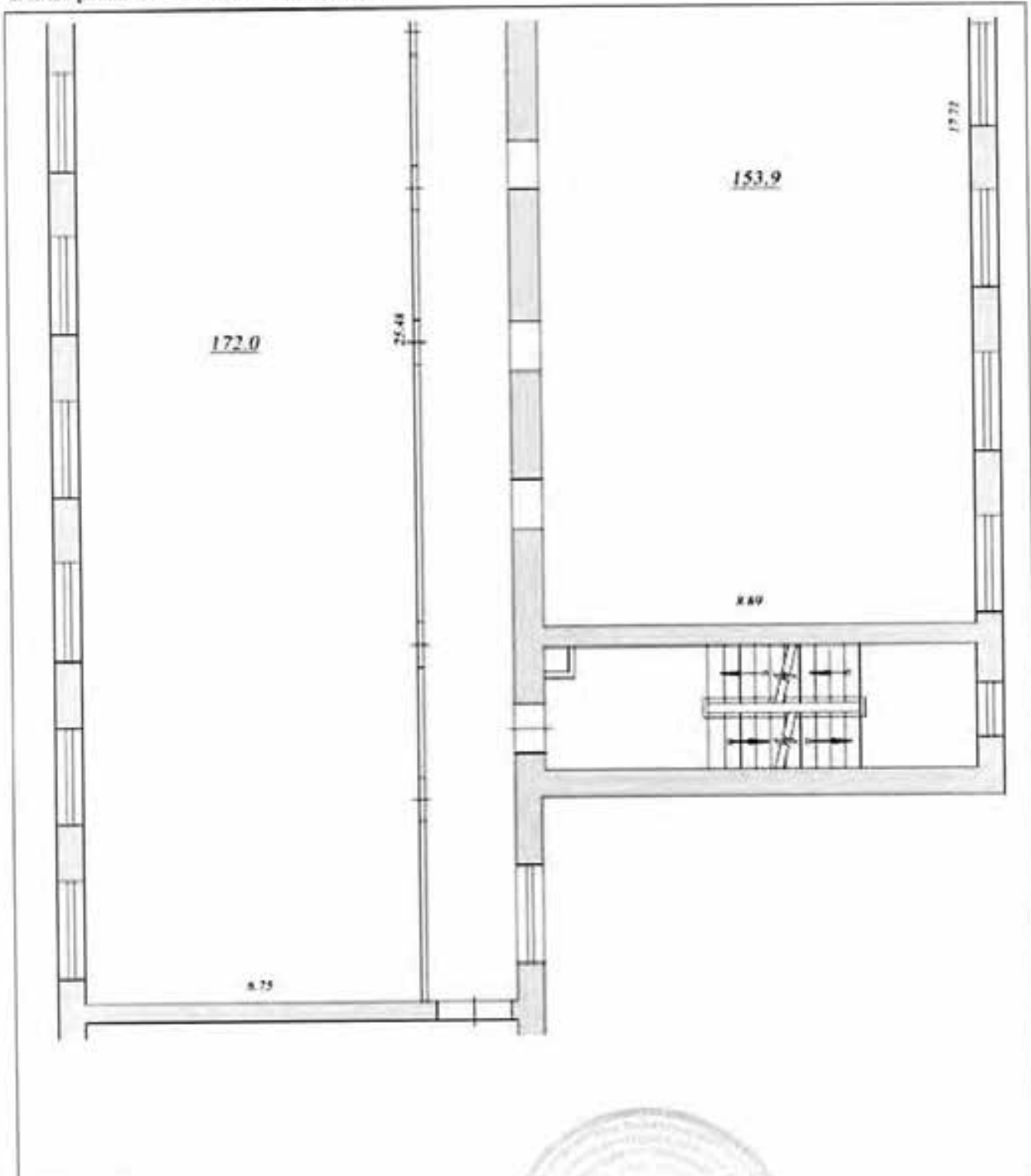
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 3 , всего листов 5

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Иванов И. Иванович
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Иванов И. И.
(инициалы, фамилия)

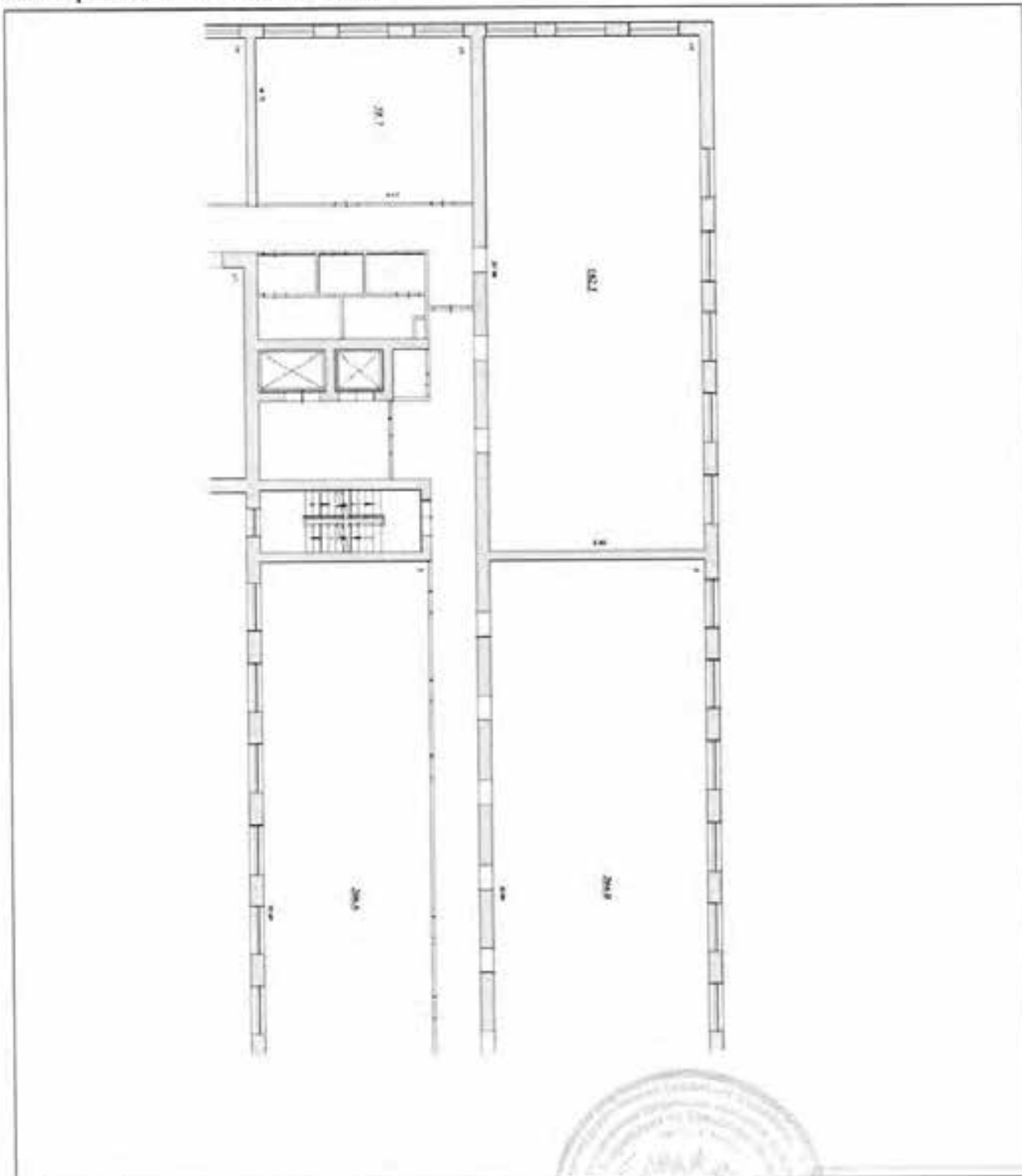
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 4 , всего листов 5

Кадастровый номер 63-01-0117003-803

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

2. План расположения помещения на этаже



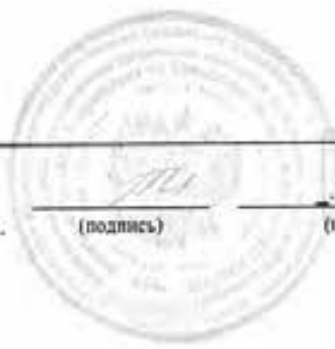
Масштаб 1:

Инженер-конструктор
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



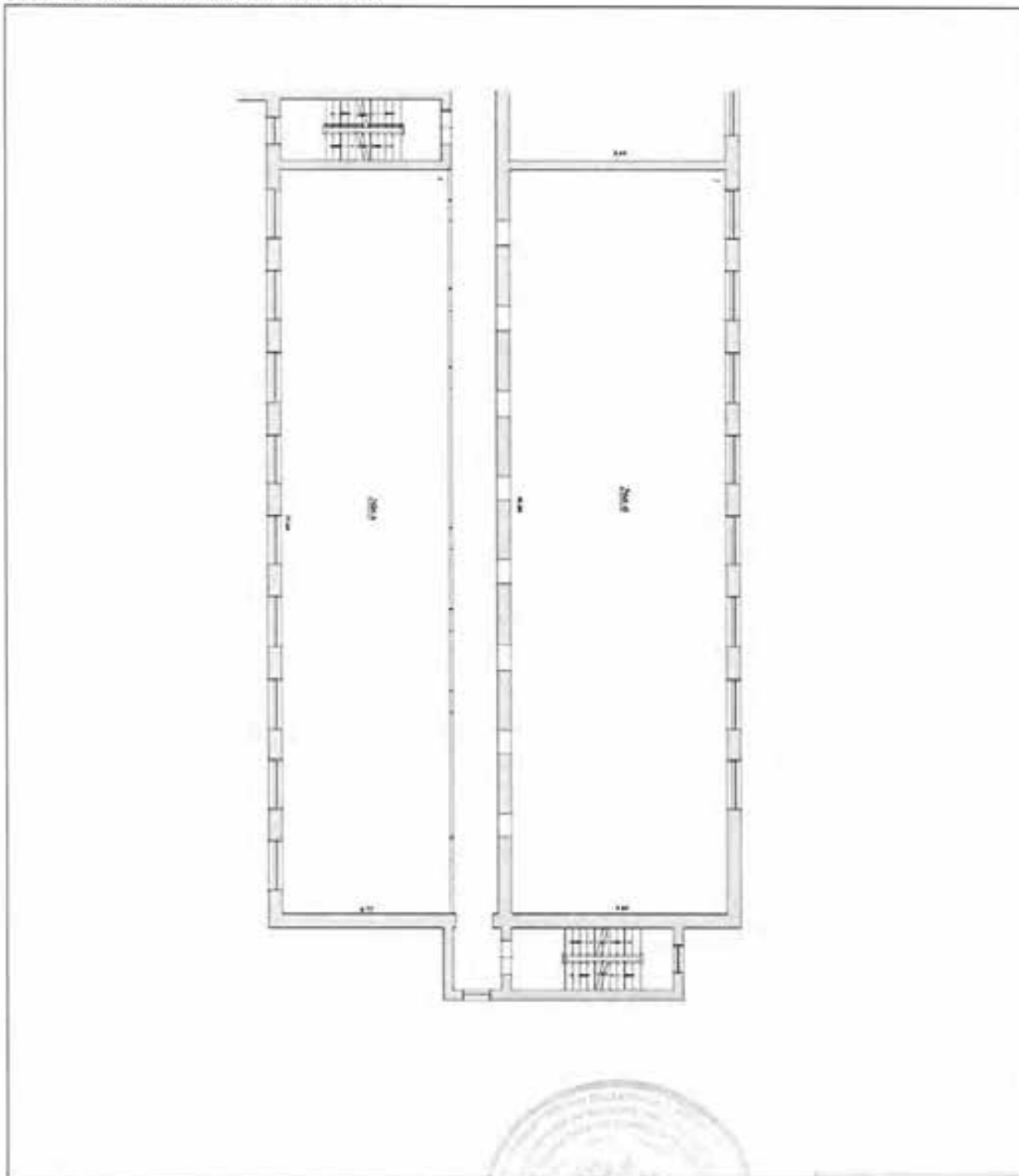
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 5 , всего листов 5

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 1:100

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета Помещение
 Назначение Нежилое
 Текущее использование Офис
 Номер и9

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



Почтовый индекс 443070
субъект РФ Самарская область
г. Самара
рп. Железнодорожный
улица Аэродромная, д.45
 (местоположение объекта учета)

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

Паспорт составлен по состоянию на 20.12.2007 ФЗ У
 Входящий № 6359667

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

М.П.

2. Сведения о принадлежности

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

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

3. Техническое описание помещения

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

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

4. Экспликация площади помещений

Литра по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Наименование частей помещений (комнат)	Формула подсчета площади части помещения	Площадь помещения, кв. м								Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельная площадь, кв. м	Примечание
								с учетом прощел** (с коэффициентом)	общая**	клетка	подсобная	основная	эксплуатационная	кроме того прочая (без коэффициента)	15			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	4		кор	Офис	2	Помещение		266,0	266,0			266,0			3,00			
					3	Помещение		206,6	206,6			206,6			3,00			
					14	Помещение		182,5	182,5			182,5			3,00			
					15	Помещение		58,7	58,7			58,7			3,00			
					16	Помещение		172,0	172,0			172,0			3,00			
					17	Помещение		153,9	153,9			153,9			3,00			
					19	Помещение		150,6	150,6			150,6			3,00			
						Итого в помещении:		1190,3	1190,3			1190,3						

ИТЭРСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Ассоциация - Федеральное БТИ»

«Оно в документе пронумеровано,
проиндексировано и скреплено печатью
5 (пять) листов
подпись»

подпись

ЛИСТОВ

5 (пять)

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

№

Федеральное государственное унитарное предприятие

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное БТИ»

(полное наименование ФГУ - органы учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

(полное наименование филиала по адресу)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(вид объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Самарский филиал
ФГУ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Реконструкция
23
Специалист *[Подпись]*

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-39877 (36:401:002:000671750)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФГУ «БТИ» на Самарской обл.
Инвентарный номер	1932/35
Кадастровый номер	16:01:0040201:0:1932/35
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	14.08.2009

Входящий № 6479545

Паспорт составлен по состоянию на « 25 »

июня

2009

года

Белоклюк Е. В.

Заместитель главного инженера

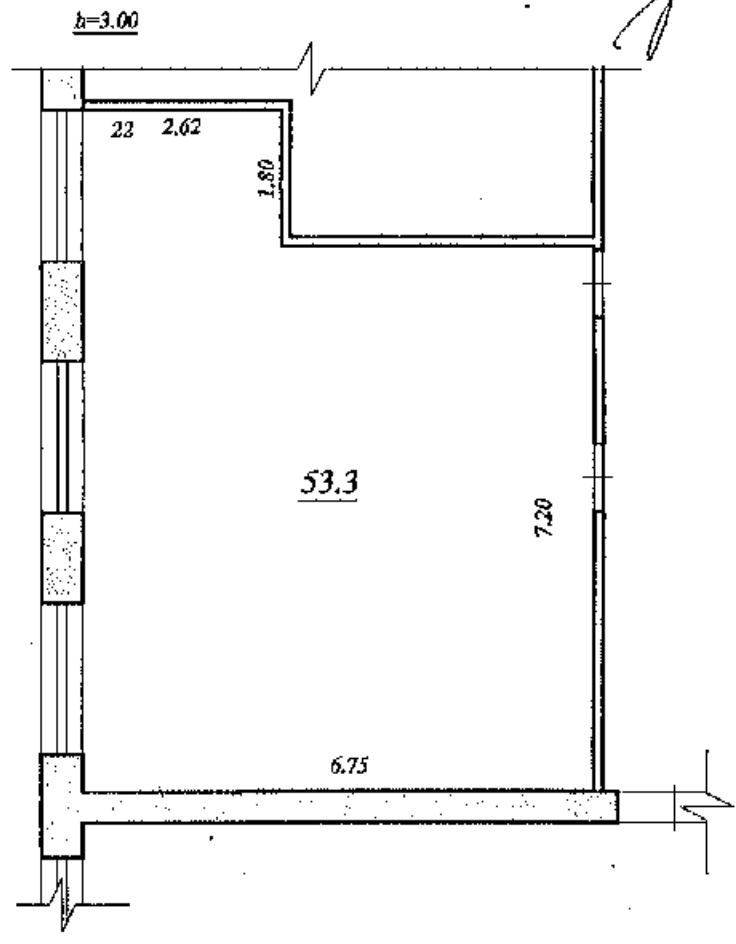
(Белоклюк С. В.)

М.П.

(Филиал ФГУ)

План 6 этажа лит. 1

Информация об объекте учета (объект недвижимости)
 (Р/О/С/Т/О/П/И/М/Э/Л/С/О/С/Т/Б)
 ОГУ "Электронная кадастровая палата" по Самарской области
 Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный
 реестр объектов недвижимости с кадастровым номером
 "11" 08 200 2/01
 в эту статью внесены размеры 1232/36
 кадастровый номер 63:01:0080001:01232/36
 Уполномоченное лицо Юшкина Е.В.
 ФИО Юшкина Е.В.



Масштаб для поэтажного плана 1 : 100

05.06.2009. Специализация
 03.08.2009. Начальник отдела

5. Экспликация площади помещения

Листы по плану	Этаж	Семия	Номер помещения	Назначение помещения	Площадь комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формы площади помещений	Площадь помещений, кв. м								Всего по вступному плану	Средняя полезная площадь, кв. м	Примечание
								с учетом проходов (с коэффициентом)	бюджет	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	прочие зоны (по коэффициенту)	Балсы по вступному плану			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
1	6		н38	Жилое помещение	22	Помещение		53,3	53,3			53,3				3,00	16	
						Итого в помещении:		53,3	53,3			53,3						

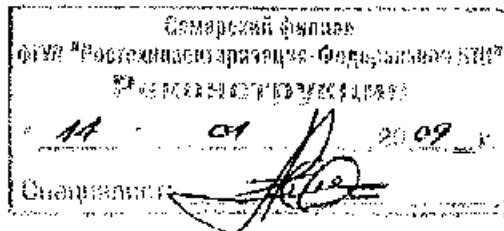


**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ

наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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



Почтовый индекс

Самарская область

г. Самара

р-н Железнодорожный

ул. Аэродромная, д. 45

Иное описание местоположения:

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

Паспорт составлен по состоянию на 14.01.2009 Ф-3

Входящий № 6417593

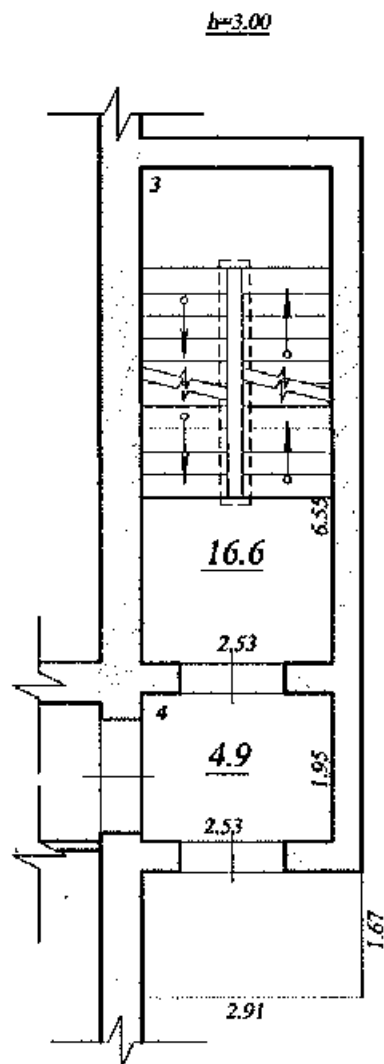
Проверил (Иванов Д. Г.)

Исполнил (Миронов А. Ю.)

М.П.

Самарский филиал

План 1 этажа



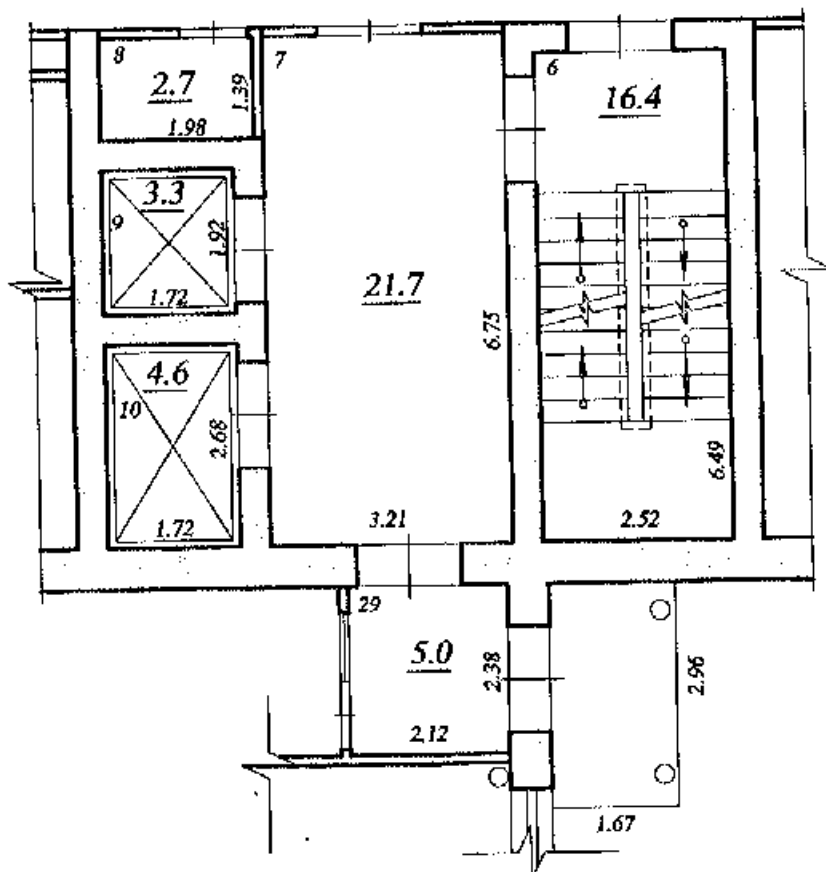
Масштаб для построения плана 1 : 100

№ 01 2007 С. Сеницкий

15.11 2007 С. Начальник отдела

План 1 этажа

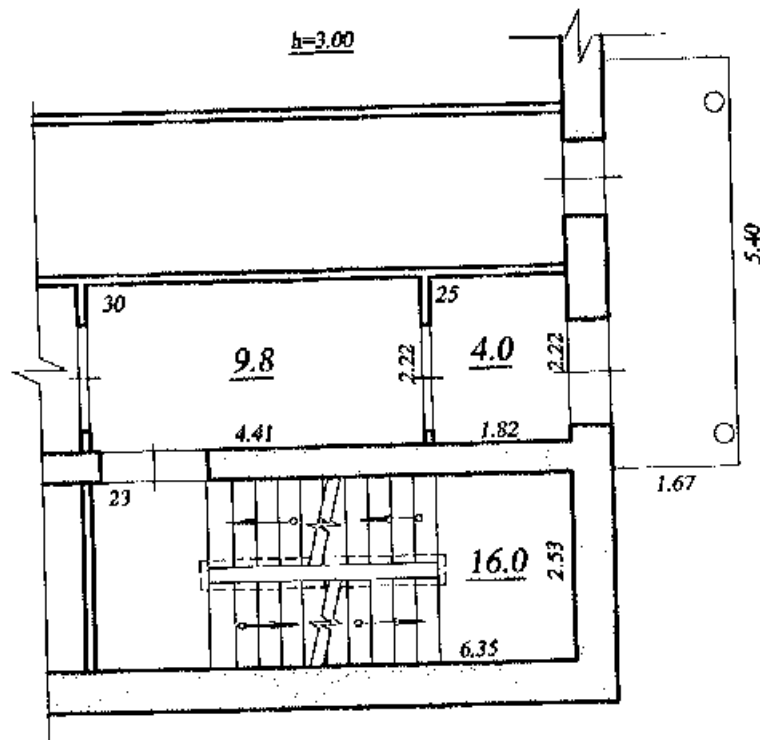
h=3.00



Масштаб для помещений: 1 : 100

№ 01 2008. Специальное
15.01.2009. Начальник отдела

План 1 этажа



Масштаб для поэтажного плана 1:100

№ 01 2009 г. Специалист
15.11.2009 г. Начальник отдела

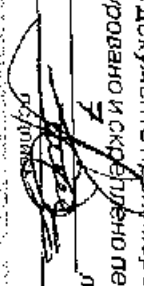
4. Экспликация площадей помещений

Литера по плану	Этаж	Сетка	Фонр помещения	Наименное помещение	Фонр комнаты	Изначальное назначение помещения (с/м/ж/з)	Формула площади помещений	Площадь помещений, кв. м							Итого по плану	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м
								с учетом проемов (с коэффициентом)	общая	жилая	подсобная	общая	жилая	подсобная				
1	1	2	2	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	1	02	02	Нежилое помещение	3	Лестница	16.60	16.6	16.6				16.6		3.00			
					4	коридор	4.90	4.9	4.9				4.9		3.00			
					6	Лестница	16.40	16.4	16.4				16.4		3.00			
					7	коридор	21.70	21.7	21.7				21.7		3.00			
					8	Техническое помещение	2.70	2.7	2.7				2.7		3.00			
					9	лифт	3.30	3.3	3.3				3.3		3.00			
					10	лифт	4.60	4.6	4.6				4.6		3.00			
					25	Лестница	16.00	16.0	16.0				16.0		3.00			
					25	коридор	4.00	4.0	4.0				4.0		3.00			
					29	коридор	5.00	5.0	5.0				5.0		3.00			
					30	коридор	9.80	9.8	9.8				9.8		3.00			
						Итого в помещении		105.0	105.0				105.0					

Значение площади работ ведется с учетом проема лестницы и коридора в соответствии с п. 3.7 Инструкции и проемами участка жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минюста от 4 августа 1996 года №87.
 Значения площади рассчитываются в соответствии с жилищным кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 23 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Унитарного предприятия
«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Итого в документе пронумеровано,
проиндексировано и скреплено печатью
_____ листов



С.И.Иванов

Сведения о принадлежности

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

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

Данное помещение Кап30 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью- 1190,3 м2

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

3. Техническое описание помещения

Назначение	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>н30</u>
Этара	<u>1</u>
Этаж	<u>6</u>
Общая площадь	<u>150,60</u>
Основная площадь	<u>150,60</u>

Действительная стоимость в базовых ценах	<u>1969 г.</u>	<u>10788</u>	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на	<u>25 июня 2009 г.</u>	<u>121904</u>	руб.
Коэффициент удорожания		<u>11,30</u>	

4. Отметки об обследованиях

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

5. Экспликация площади помещений

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Площадь по плану	Этаж	Скважина	Код по помещению	Наименование помещений	Площадь по плану	Различные части помещений (комнат)	Формулы расчета площади помещений	с учетом пролетов (с коэффициентом)	скаляр	книжки	полубоксы	сводный	децентрализованный	в том числе пролет (без коэффициента)	Всего по внутреннему обмеру	Средняя площадь по плану, кв.м	Значение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	2	3	4	5	6	7	8	150.6	150.6			150.6			3.00		
3	6		130	Нежилое помещение	19	Помещение		150.6									
						Итого в помещении		150.6	150.6			150.6					

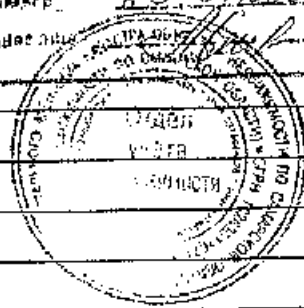
4/10/07

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета Помещение
Назначение Жилищное
Текущее использование Офис
Номер п8

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
ОМ УПДЕЛЖИЛИЩНОСТВА
ФГУ "Самарская областная организация" по Самарской области
Система (об объекте) учета - помещен в Единый государственный реестр объектов жилищного строительства
«16» _____ 07 _____ 2007 г.
Исторический адрес: 1939/9
Кадастровый номер: 36:401:002:000071750
Удостоверяющее лицо: Степанов А.А.



Почтовый индекс 443070
субъект РФ Самарская область

г. Самара
пр. Железнодорожный

улица Аэродромная, д.45
(местоположение объекта учета)

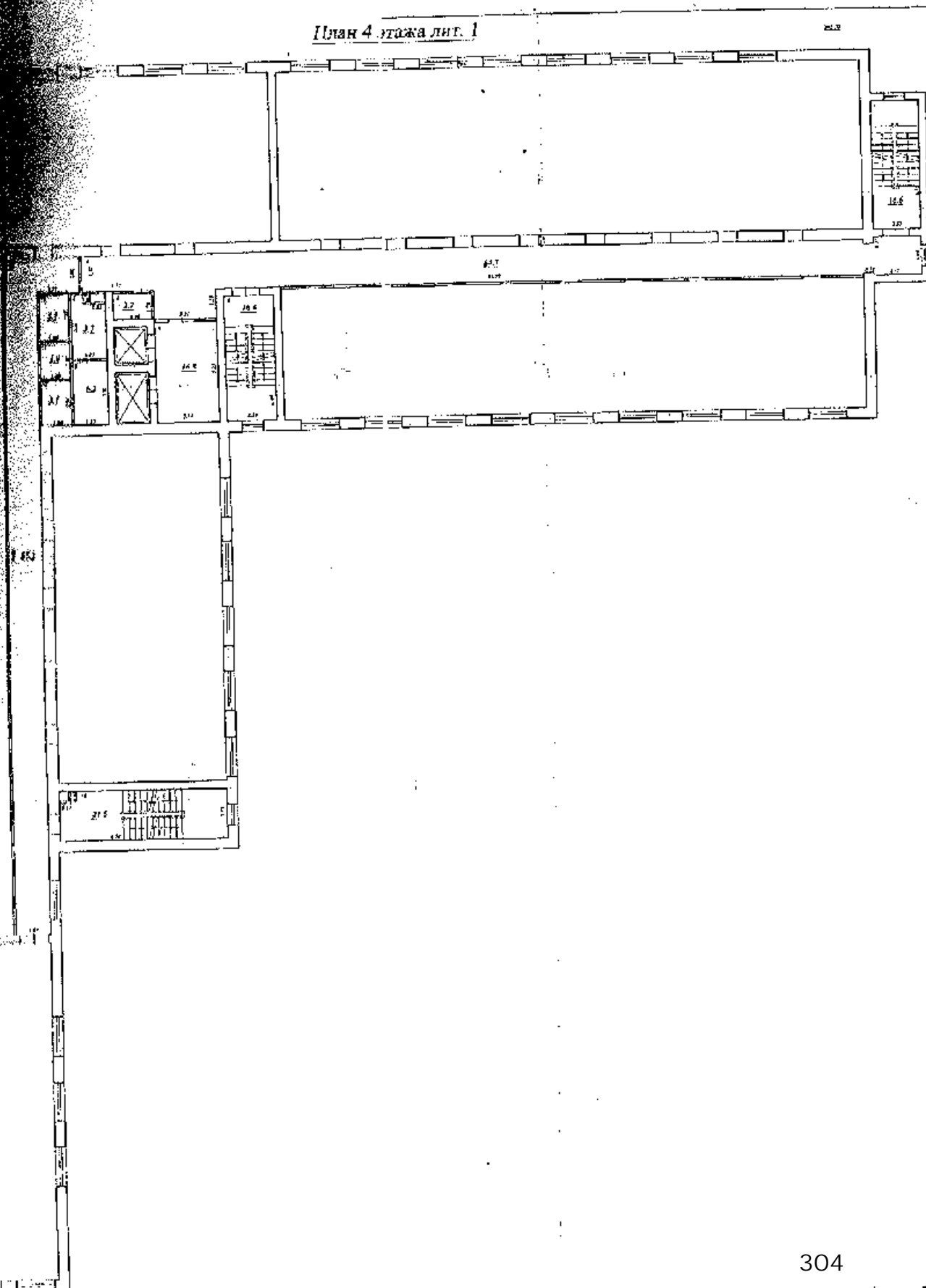
Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

спорт составлен по состоянию на 20.12.2007 Ф3 У
Входящий № 6359667

Заместитель директора филиала М (Гаращик Т.В.)
Проверил Иванов Д.Г.
Исполнил Мальцев А.Ю. 303

М.П.

План 4 этажа лит. 1



1927

Сведения о принадлежности

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

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

Д. Техническое описание помещения

Номер помещения нв
 поэта 1
 этаж 4
 Общая площадь 248,20
 Техническая площадь _____

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

4. Экспликация площади помещений

Этаж	Классификация помещений	Назначение помещений	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы площади помещений	С учетом проемов (с коэффициентом)	Площадь помещений, кв.м							Итого по этажу	Примечание			
						общая**	активная	инвентарная	основная	вспомогательная	кроме того проемы (без коэффициента)	Итого по этажу (наgrundному общему)			Средствование (пересредствование)	Итого, кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	4	Офис	Лестница		16,6	16,6							16,6		3,00		
			Лестница		16,4	16,4							16,4		3,00		
			Коридор		16,8	16,8							16,8		3,00		
			Техническое помещение		2,7	2,7							2,7		3,00		
			Коридор		84,7	84,7							84,7		3,00		
			Салон		5,7	5,7							5,7		3,00		
			Салон		6,2	6,2							6,2		3,00		
			Салон		3,7	3,7							3,7		3,00		
			Салон		2,9	2,9							2,9		3,00		
			Салон		3,7	3,7							3,7		3,00		
			Коридор		67,3	67,3							67,3		3,00		
			Лестница		21,5	21,5							21,5		3,00		
			Итого в помещении		248,2	248,2							248,2				

** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 25 декабря 2004 года № 189-ФЗ)



Поиск

Коммерческая недвижимость

Заявки на покупку

Сообщество

Бизнес-журнал

Мероприятия

**Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!**

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

**Складской комплекс 2200 м²**

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

[Реклама здесь](#)

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

Добавить в избранное | Скачать в PDF | Пожаловаться

ПРОДАЖА ID: 12059

Продажа офисного центра, 150,6 м², Аэродромная 45

Площадь: 150,6 м²

Цена продажи: 39 000 руб./м²

Аэродромная, 45, Самара, Россия

**Об объекте**

Район

Железнодорожный

Описание объекта

г. Самара, ул. Аэродромная 45А

Общая площадь: 150,6 кв. м.

Цена: 39 000 руб./кв. м.

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

Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

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

Написать представителю

Сергей Зотов

X Hxxxxxx

glavpo4ta@yandex.ru

Номер телефона *

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

Я не робот

Проверка безопасности

Отправить сообщение



Ваша информация в безопасности.

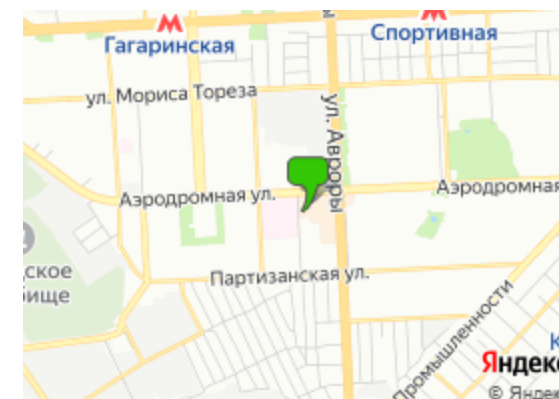
Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.

Сергей Зотов

контактное лицо

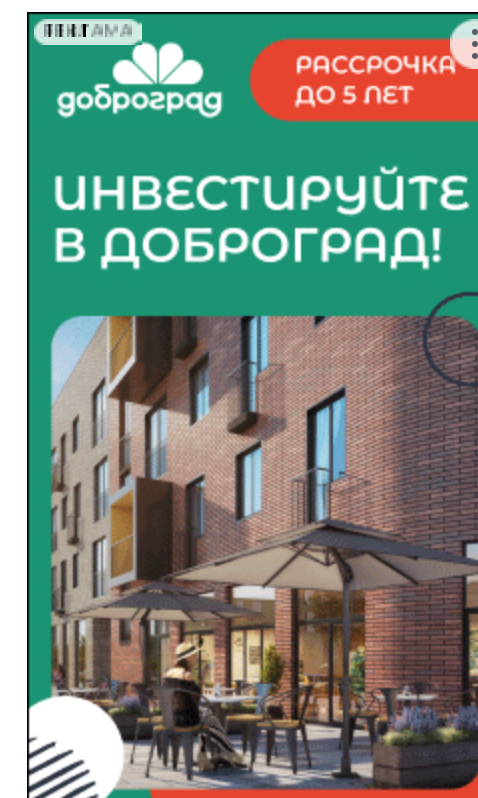


Написать сообщение

**Контактные данные**

+7 (927) 260-51-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU



atlas-probeg.ru



Hyundai Grand Starex, I Рестайлинг 2 2018

2 099 000 ₹

megamarket.ru





Коммерческая недвижимость

Заявки на покупку

Сообщество

Бизнес-журнал

Мероприятия



Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!

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



Складской комплекс 2200 м²

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

[Реклама здесь](#)



Долгосрочная аренда помещений в БЦ «Легенда Цветного»!

a101estate.ru РЕКЛАМА



Коммерческие помещения

malinaproperty.ru РЕКЛАМА



Продажа помещений с арендатором «OZON». (От 25 млн.руб)

kia-site.ru РЕКЛАМА



Kia Mohave New
3 545 000 ₽

msk-kommerciya.ru РЕКЛАМА - 18



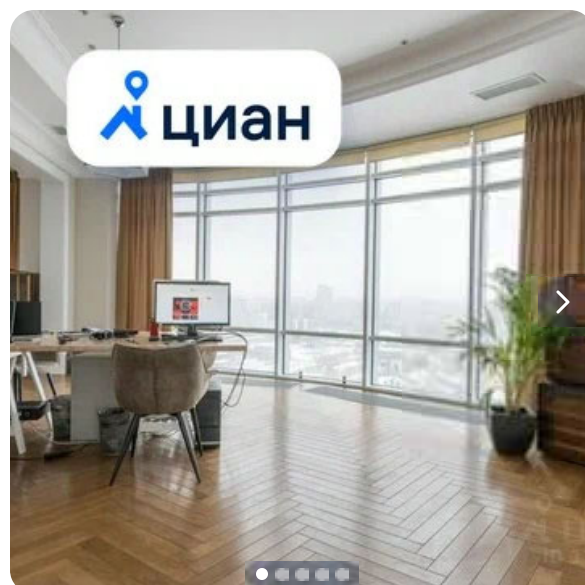
База коммерческой недвижимости Москвы

schelkovo-industrial.ru РЕКЛАМА



Коммерческая недвижимость Light industrial

cian.ru РЕКЛАМА



Коммерческая 200 кв. м, Москва, проезд Завода Серп и...
550 000 ₽

prostranstvo.photo РЕКЛАМА



Фотостудия с песком в Марьино
Роцца от 2 часов
от 2 200 ₽

gacmotor-autolight.ru РЕКЛАМА



GAC M8 в лизинг от 5 499 999 ₽
в ДЦ "Автолайт" в Москве!
от 5 499 999 ₽

shodnya.life РЕКЛАМА



[🏠 Коммерческая недвижимость](#)[💰 Заявки на покупку](#)[👥 Сообщество](#)[💡 Бизнес-журнал](#)[📅 Мероприятия](#)**Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!**

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

**Складской комплекс 2200 м²**

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

[Реклама здесь](#)**Похожие объекты****ПРОДАЖА****улица Карбышева
61В , Офис 161 м²**Цена: 18 000 000 руб.
Площадь: 161 м²**КОММЕРЧЕСКАЯ.RU****РАЗДЕЛЫ**

- [🏠 Коммерческая недвижимость](#)
- [💰 Заявки на покупку](#)
- [👥 Сообщество](#)
- [💡 Бизнес-журнал](#)
- [📅 Статьи пользователей](#)

ПРОЕКТЫ

- [Рейтинг торговых центров](#)
- [Календарь мероприятий](#)
- [Бизнес](#)

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

- [Отзывы о нас](#)
- [Рекламные услуги](#)
- [Контактные данные](#)

[Служба поддержки](#)[Политика конфиденциальности Коммерческая.RU.](#)

Проект портала БИБОСС 2010-2024



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

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

Московская 9 мин. Гагаринская 7 мин.



Площадь
485,7 м²



Этаж
4 из 5



Помещение
Свободно



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

[Отзыв о сайте](#)

23 650 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 48 693 ₽

Налог УСН

+7 967 722-92-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Суперагент

На Циан
9 лет

Объектов в работе
420



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

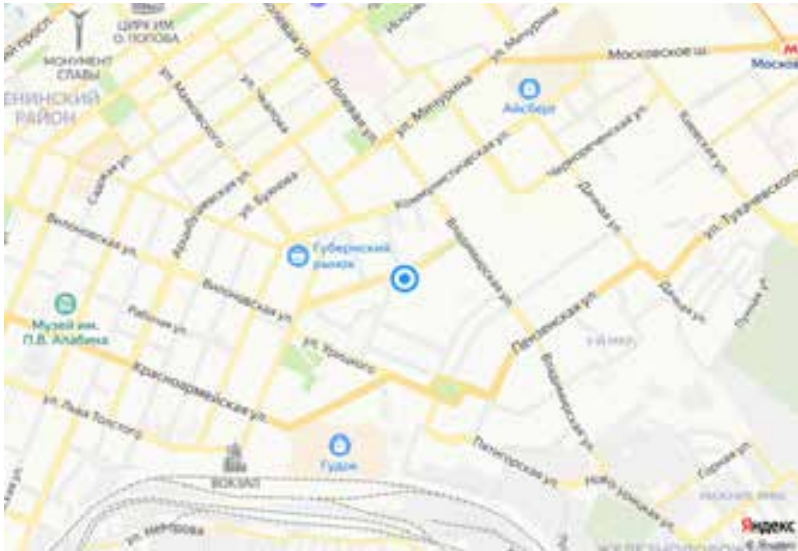
[Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

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

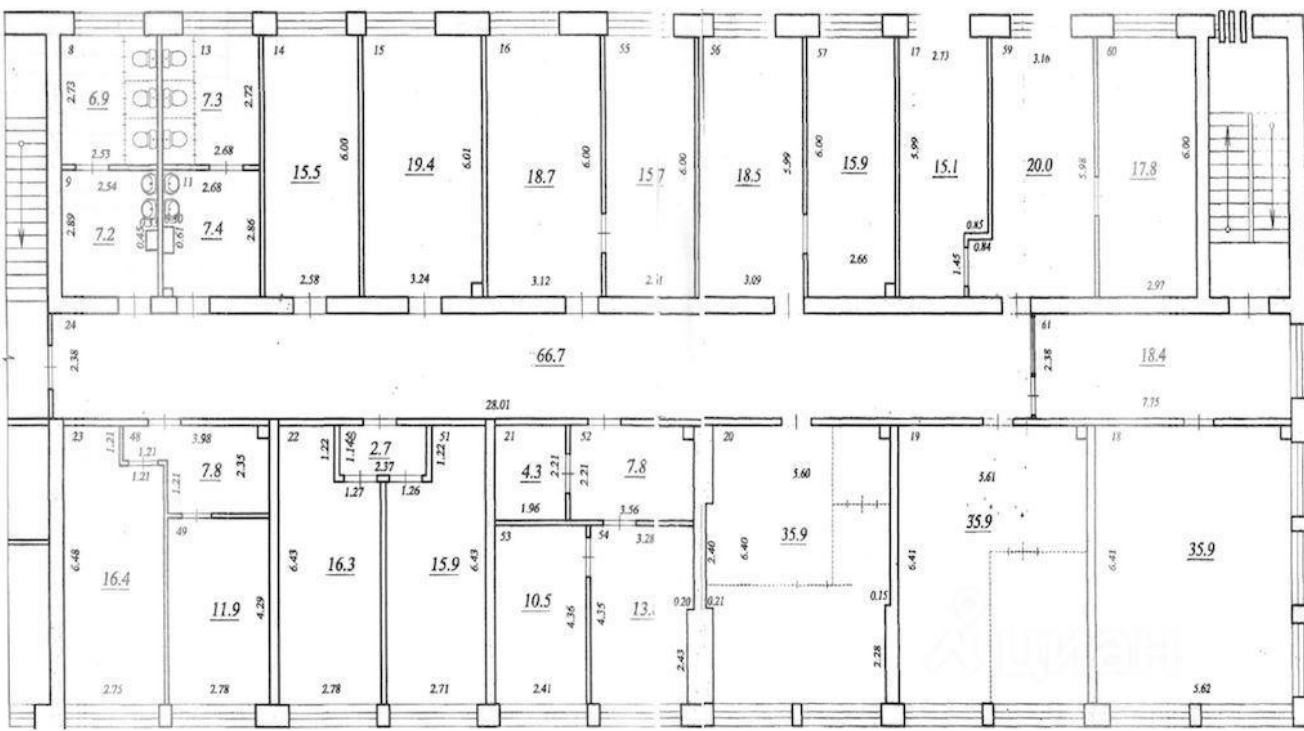
Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 967 722-92-01









Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

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

Продам офисное помещение, 538 м²

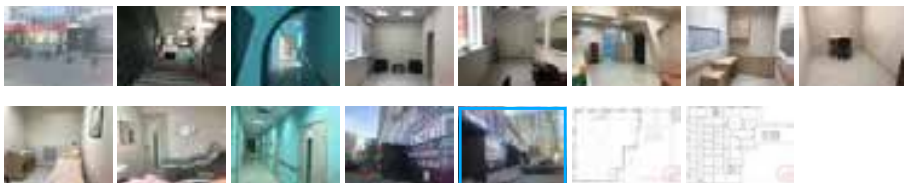
22 900 000 ₽

42 565 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 766-10-35

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«САМАРА АЛЬФА»

Компания

На Авито с февраля 2010

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена Васильевна

О помещении

Общая площадь: 538 м²

Планировка: кабинетная

Этаж: 2

Тип сделки: продажа

Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

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

Сообщения

314

Расположение

Самарская обл., Самара, Революционная ул., 70

- Гагаринская 🚶 6–10 мин.
- Московская 🚶 16–20 мин.
- Спортивная 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продажа нежилого помещения на втором этаже трехэтажного нежилого здания. Расположено в географическом центре Самары на первой линии ул. Гаражной угол с Революционной. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, соседство с торговыми и офисными центрами. Выполнен современный ремонт с заменой всех коммуникаций. Помещение разделено ненесущими перегородками на кабинеты с окнами и без окон. Есть комнаты с проведенной водой. Установлены кондиционеры. Есть второй выход на улицу. Подключены все виды коммуникаций, телефон и интернет. Широкий чистый коридор. Места общего пользования в отличном состоянии. Заполняемость арендаторами 100%. Срок окупаемости менее 6 лет.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: нет

№ 3392576438 · 8 мая в 16:07 · 497 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения

315





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

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

Продажа офис напротив Ботанического сада

3 000 000 ₽

50 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 730-54-03

ГК Визит

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Аношкин Вадим



О помещении

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 5

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

316



Расположение

Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190

- Гагаринская 🚶 21–30 мин. ● Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Московская 🚶 21–30 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Адрес: г. Самара, Октябрьский район, проспект Карла Маркса, дом 190

Ближайшее пересечение с Московским шоссе

Общая площадь: 60 кв. м.

Этаж/этажность: 5/6. Лифта нет.

Назначение здания: нежилое.

Наличие отдельного входа: нет

Парковка перед зданием

Высота потолков: 2,7 м.

Планировка: количество кабинетов 2 шт.

Санузел на этаже.

Ремонт в помещении: пол: плитка; стены: под покраску; потолок: армстронг; освещение: светодиодное. Кондиционер.

Инфраструктура: ближайшая остановка в 200 метрах. Высокий автомобильный трафик. Остановки общественного транспорта.

Рядом располагаются: ТЦ Русь на Волге, Автовокзал, Самарский Государственный Университет, Сбербанк, Мегафон, ОЦ Башня
Возможное использование: офис.

Стоимость продажи: 3 000 000 рублей.

Без какой либо комиссии для покупателя!

Аношкин Вадим

№ 3742879831 · 8 мая в 09:54 · 195 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

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

Продажа офиса с арендаторами

16 000 000 ₽

26 144 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 767-77-34

ГК Визит

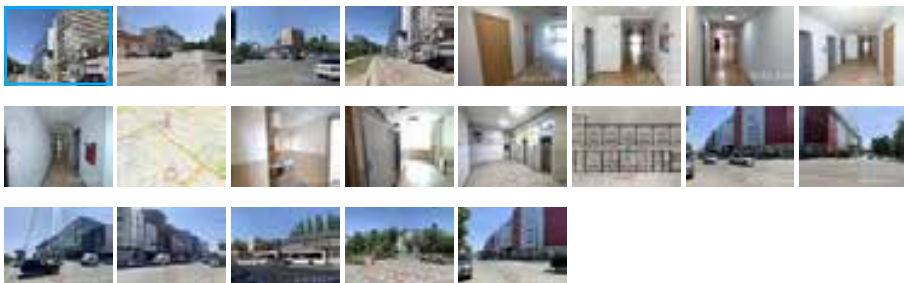
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дёмин Роман



О помещении

Общая площадь: 612 м²

Этаж: 5

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

318



Расположение

Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45

- Гагаринская 🚶 21–30 мин. ● Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Московская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продается Арендный бизнес.

г. Самара, Железнодорожный район, ул. Аэродромная, д.45.

Ближайшее пересечение с ул. Авроры.

Помещение общей площадью: 612 кв.м.

Помещение расположенное на 5-м этаже 10-и этажного административного здания.

Назначение помещения нежилое.

Также есть в продаже третий и четвертый этаж.

Все этажи заняты арендаторами.

Доступ в помещение осуществляется 24/7.

Место под рекламу на фасаде здания отдельная выносная конструкция/баннеры над входом.

Высота потолков: 2,7 м.

В помещении есть охранная и пожарная сигнализация.

Планировка кабинетная, состоящая из 14-и кабинетов, свой санузел.

Есть возможность перепланировки.

Выделенная мощность: 20 кВт.

Ремонт в помещении: пол - линолеум, стены - панели, потолок - армстронг, освещение светодиодное.

В ближайшем окружении: Аврора Мол, Банки, Места общественного питания, Кофейни, Аптеки, Пункты выдачи товаров, Офисы и тд.

Возможное использование: офис, учебный центр.

Стоимость: 16 000 000 рублей.

Сообщения

319



Без какой либо комиссии для покупателя!

Дёмин Роман

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

№ 3007070746 · 10 мая в 14:43 · 724 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 440 м²

350 ₺

в месяц за м²

350 ₺ в месяц за м², без залога

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 731-46-39

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

Арендодатель

На Авито с сентября 2016

Завершено 51 объявление



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

- Вход: со двора
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 440 м²
- Аренда части: возможна
- Этаж: 2
- Высота потолков: 3.5 м
- Отделка: офисная
- Тип аренды: прямая
- Арендные каникулы: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

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

Сообщения

321



Расположение

Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А

- Гагаринская 🚶 21–30 мин. ● Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Московская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Идеально подходит под медицинский центр, Стоматологию, студию танцев, секции борьбы, офис. Предлагаем в аренду просторное, функциональное помещение площадью 440 квадратных метров, расположенное на первом и втором этаже с косметическим ремонтом. Возможно разделение по 200 кв м.

Основные характеристики:

Географическое расположение: Мы находимся в географическом центре города, неподалеку от торгового центра "Аврора Молл", рынка и областного кардиологического центра, кольца трамваев, автобусов городских и пригородных маршрутов.

Удобство входов: в вашем распоряжении два автономных входа, один из которых имеет доступ к площади на первом этаже, обеспечивая дополнительные возможности для вашего бизнеса.

Удобства в помещении:

Пластиковые окна с жалюзи для регулирования света.

Сплит-системы для комфортной температуры в помещении.

Пожарная сигнализация для безопасности ваших клиентов и сотрудников.

Подведены и разведены по более 30 точкам телефония и интернет для организации бесперебойной работы.

Безопасность и удобства на территории:

Круглосуточная охрана и видеонаблюдение для обеспечения безопасности.

Система контроля доступа для регулирования входа.

Парковка перед зданием и на территории для удобства ваших клиентов и сотрудников.

Помещение сдаётся в аренду непосредственно от собственника. Мы предлагаем прямой договор, чтобы обеспечить вашему бизнесу удовлетворение всех потребностей.

Сообщения

322



Не упустите этот уникальный шанс создать свой медицинский центр в самом сердце города. Для получения дополнительной информации и организации просмотра свяжитесь с нами по контактными данным ниже.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Количество парковочных мест: 20

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 3540580499 · 16 апреля в 13:28 · 563 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис в оц Компас

38 000 ₽ в месяц

4 800 ₽ в год за м², без залога,
без комиссии

8 901 148-25-29

ГК Визит

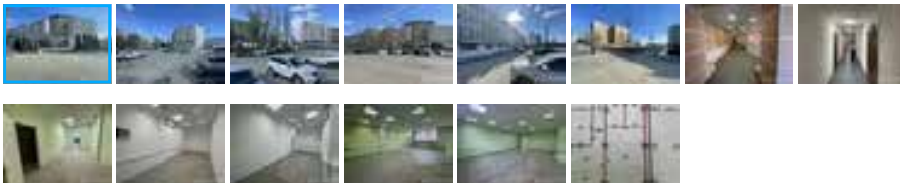
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Самарин Виктор



О помещении

Общая площадь: 95 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

324



Расположение

Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 19

- Гагаринская 🚶 16–20 мин. ● Московская 🚶 21–30 мин.
- Спортивная 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Сдается в аренду помещение в офисном центре "Компас".

г. Самара, Железнодорожный район, ул. Партизанская, 19. Ближайшее пересечение с ул. Революционной.

Этаж/этажность: 3/4.

Назначение здание: нежилое.

Наличие 2 лифтов.

Высота потолка: 3м.

Общая площадь: 95.2 кв. м.

Ремонт в помещении: пол - линолеум, стены - окрашены, потолок - армстронг.

Наличие: охранной и пожарной сигнализации.

В ближайшем окружении: Fix Price, Красное&Белое, Мега Мебель, парикмахерская и т.д.

Стоимость аренды: 38 000 рублей + к/у.

Услуги для арендатора бесплатны.

Самарин Виктор

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3583104125 · 9 мая в 16:13 · 204 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сдается Офис (С) в бизнес-центре «А-45»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А



Площадь
200 м²



Этаж
3 из 9



Помещение
Свободно



Класс
С

100 000 ₽/мес.



[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 6 000 ₽ в год

Налог НДС не включен

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 967 724-19-23

Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

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



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Индест Девелопмент

Документы проверены



Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для
вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

[Отзыв о сайте](#) и по выбору места для бизнеса

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

Сдаю в аренду офисное помещение .

3-й этаж 9-ти этажного офисного центра. Отдельный блок.

Кабинетная система, есть гардеробная, мини серверная, зона рецепции, кондиционеры. Кабинетная планировка. Помещение в хорошем состоянии.

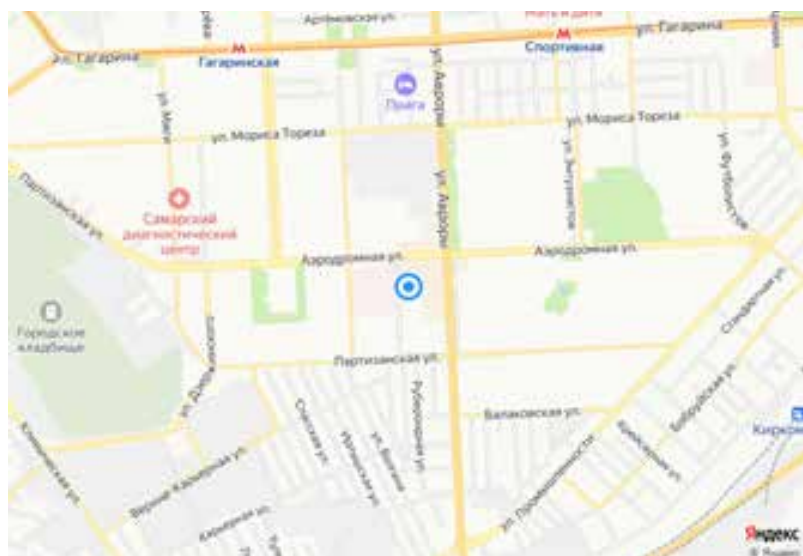
Расположение - Аэродромная 45 (Железнодорожный район), рядом выезд из города, большое количество остановок ОТ (трамвай, автобус, междугородный автобус). В шаговой доступности ТРЦ, большое количество кафе, ресторанов, столовые. Крупный спальный район.

Дополнительно оплачивается электроэнергия, клининг, услуги провайдера.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 967 724-19-23



Управляющая компания

Индест Девелопмент



Документы проверены

10 лет 5 месяцев на ЦИАН [42 объявления](#)

+7 967 724-19-23

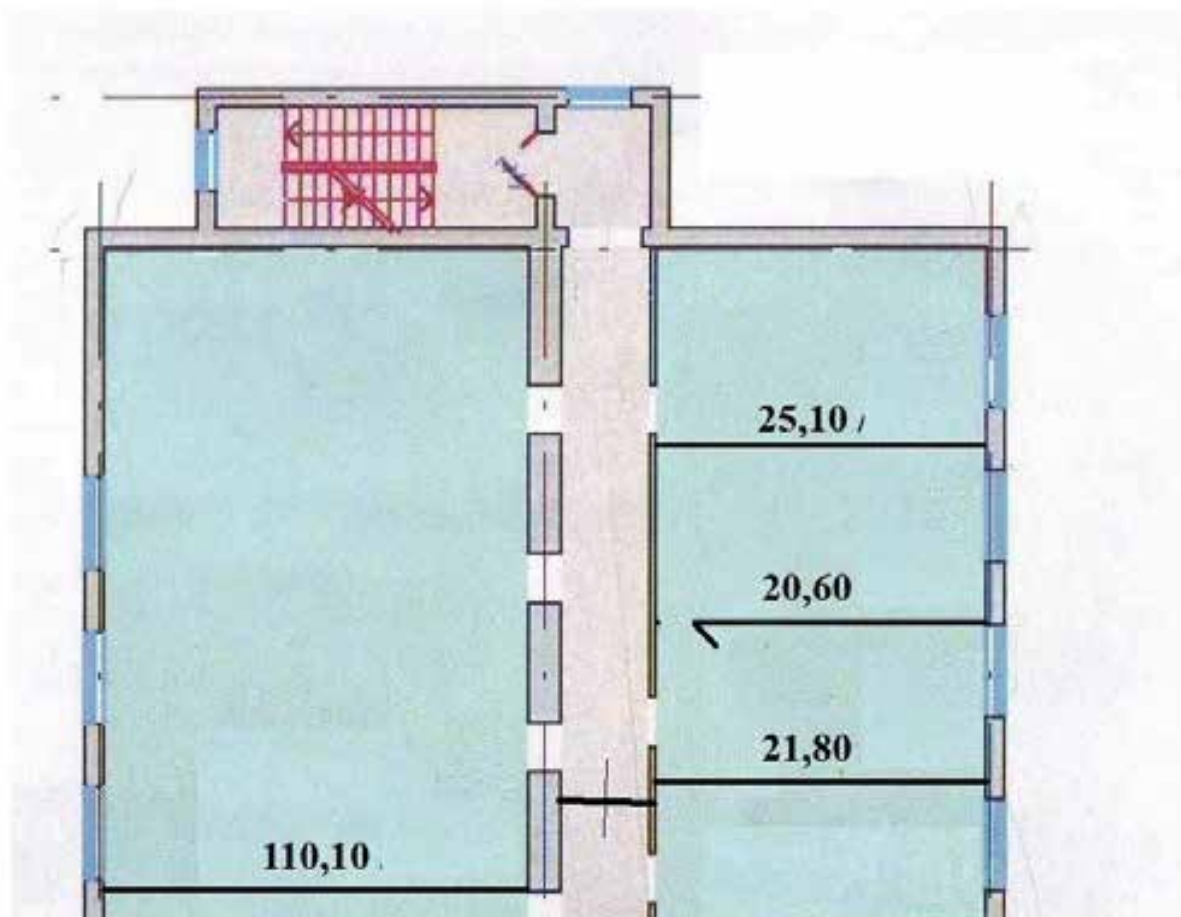


Отзыв о сайте



Отзыв о сайте







🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис с закрытой парковкой на Авроре

106 000 ₽ в месяц

6 000 ₽ в год за м², без залога

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 766-50-89

Написать сообщение Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- Ещё сдаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Компания
На Авито с сентября 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

- Общая площадь: 212 м²
- Этаж: 3
- Высота потолков: 3.5 м
- Отделка: офисная
- Планировка: кабинетная, открытая
- Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения 334

[Купить отчёт у партнёра](#)

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

Расположение

Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А

- Спортивная 🚶 от 31 мин.
- Гагаринская 🚶 от 31 мин.
- Советская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

Описание

Сдаётся в аренду офисное помещение, в отдельно стоящем здании, на улице Авроры.

Объект расположен в географическом центре города в шаговой доступности от остановок общественного транспорта и ТЦ "Аврора", что обеспечивает удобную транспортную доступность из любой точки города.

Помещение расположено на третьем этаже отдельно стоящего офисного здания с закрытой территорией и собственной парковкой. Внутри помещения большой холл, 4 кабинета, кухня и санузел. В каждом кабинете большое окно и кондиционер.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 3796690022 · 27 апреля в 11:46 · 12 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 128.1 м² с парковкой у входа

64 000 ₽

в месяц

5 995 ₽ в год за м², без залога, без комиссии

8 958 733-17-42

ГК Визит

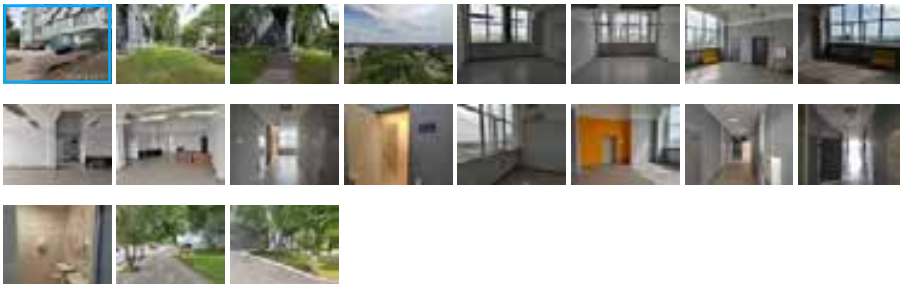
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лямзин Михаил



О помещении

Общая площадь: 128.1 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения

336



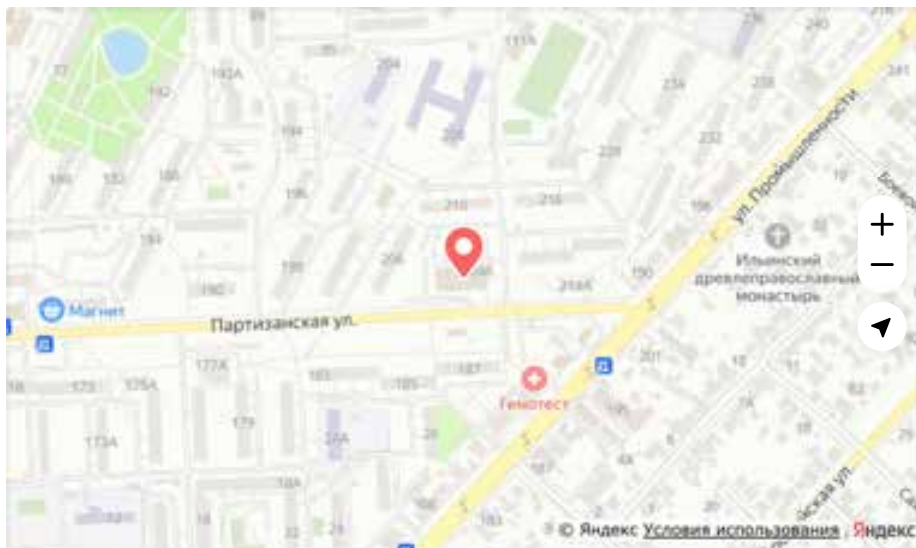
[Купить отчёт у партнёра](#)

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

Расположение

Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 246

- Спортивная 🚶 16–20 мин.
- Советская 🚶 21–30 мин.
- Гагаринская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

Описание

ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

г. Самара, Советский район, ул. Партизанская, 246, пересечение с ул. Промышленности

Площадь 128,1 кв.м.

Офис состоит из 3-х кабинетов, возможно увеличение площади.

Высота потолка 4,5 метра

Расположен на 4-ом этаже, офисного центра

Здание расположено на первой линии домов, есть большая парковка, удобные подъездные пути, система контроля доступа, охрана, два лифта (грузовой и пассажирский), столовая

Стоимость аренды 64 000 рублей в месяц, все включено.**Услуги для арендатора бесплатны.****Лямзин Михаил**

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

Сообщения

337



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>