

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-106-21-0424-02

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

по состоянию на 05 апреля 2024 года
дата составления отчета 05 апреля 2024 года.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Г-ну Сердюкову В.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

На основании договора №800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №21 от 21 марта 2024 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 05 апреля 2024 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 05 апреля 2024 года без НДС округленно составляет:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 800 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 900 000,00

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1 Сведения о Заказчике оценки.....	12
2.2 Сведения о Оценочной компании.....	12
2.3 Сведения о Оценщике	12
2.4 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки.....	14
2.5 Организации, привлекаемые к проведению оценки.....	14
2.6 Консолидация активов.....	14
2.7 Заявление оценщика.....	15
2.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
2.9 Сведения о независимости оценщика	15
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
3.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:.....	17
3.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	17
3.3 Международные стандарты оценки	17
4 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	19
5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	19
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	22
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	23
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	26
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	28
6.5 Фотографии объекта оценки.....	37
6.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598.....	37
6.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599.....	40
7 АНАЛИЗ РЫНКА	43
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	43

7.2	Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	60
7.2.1	Определение сегмента рынка объектов оценки	60
7.2.2	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	61
7.2.3	Краткое описание Г.Самара	61
7.2.4	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	66
7.2.5	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг.	77
7.2.6	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....	79
7.2.7	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара...	81
7.2.8	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	83
7.2.9	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	88
7.2.10	Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара	93
7.2.11	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара	94
7.2.12	Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара	95
7.2.13	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года (информационно).....	97
7.2.14	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	107
7.2.15	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	107
7.2.16	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	108
7.2.17	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	111
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	112
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	115
9.1	Процесс оценки.....	115
9.2	Общие понятия и определения.....	115
9.3	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	120
9.3.1	Рыночный (Сравнительный) Подход.....	121
9.3.2	Доходный подход.....	123
9.3.3	Затратный подход	125
9.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	127
10	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	128
10.1	Методика расчета.....	128
10.2	Выбор единиц сравнения.....	129
10.3	Подбор объектов-аналогов	129
10.3.1	Объекты - аналоги.....	130

10.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	132
10.5	Определение стоимости объектов оценки.....	137
10.5.1	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598.....	138
10.5.2	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599.....	142
10.5.3	Расчет стоимости объектов оценки.....	147
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..	148
11.1	Методика расчета.....	148
11.2	Выбор единиц сравнения.....	149
11.3	Подбор объектов-аналогов	149
11.3.1	Объекты - аналоги.....	150
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	152
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	158
11.5.1	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598.....	159
11.5.2	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599.....	163
11.6	Определение прогнозного периода и шага прогноза	167
11.7	Прогнозирование рыночных арендных ставок	167
11.8	Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	167
11.9	Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения	169
11.10	Определение ставки капитализации.....	173
11.11	Определение ставки дисконтирования.....	175
11.12	Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.....	176
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	180
12.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами	180
12.2	Результаты согласования	182
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	184
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	186
14.1	Перечень методической литературы	186
14.2	Перечень источников внешней информации.....	187
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	188

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598

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

Дата оценки	05 апреля 2024 года
Основание проведения оценки	Договор № №800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №21 от 21 марта 2024 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	<p>Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.</p> <p>Сравнительный подход: Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5598 12 391 806,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50) Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5599 12 521 918,28 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p>Доходный подход: Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5598 10 928 512,11 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50) Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5599 11 043 329,55 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p>
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.	23 442 782,98 руб. (Двадцать три миллиона четыреста сорок две тысячи семьсот восемьдесят два рубля 98 копеек.)

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №21 от 21 марта 2024 года, Отчет об оценке №800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №21 от 21 марта 2024 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №21 от 21 марта 2024 года
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 - 05 апреля 2024 года; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS)); характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
Дата оценки:	05 апреля 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 факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
 Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

	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:	05 апреля 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 21 марта 2024 года по 05 апреля 2024 года.
Порядковый номер отчета:	800-106-21-0424-02

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №21 от 21 марта 2024 года

2.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-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 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк», Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.
-----------------	---

2.2 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

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

2.3 Сведения о Оценщике

Оценщик	Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика
----------------	---

	<p>Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p>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@sroarimo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</p> <p>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 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 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. • 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 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
 - (b) 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 predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

2.9 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального

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.

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 - 05 апреля 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598

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 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1 23.05.2016 18:28:40	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	Доверительное управление 63-63/001-63/001/315/2016-6998/2
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4 23.05.2016 18:49:41	22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598	Доверительное управление 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5

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

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

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

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

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

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

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

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

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

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

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

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

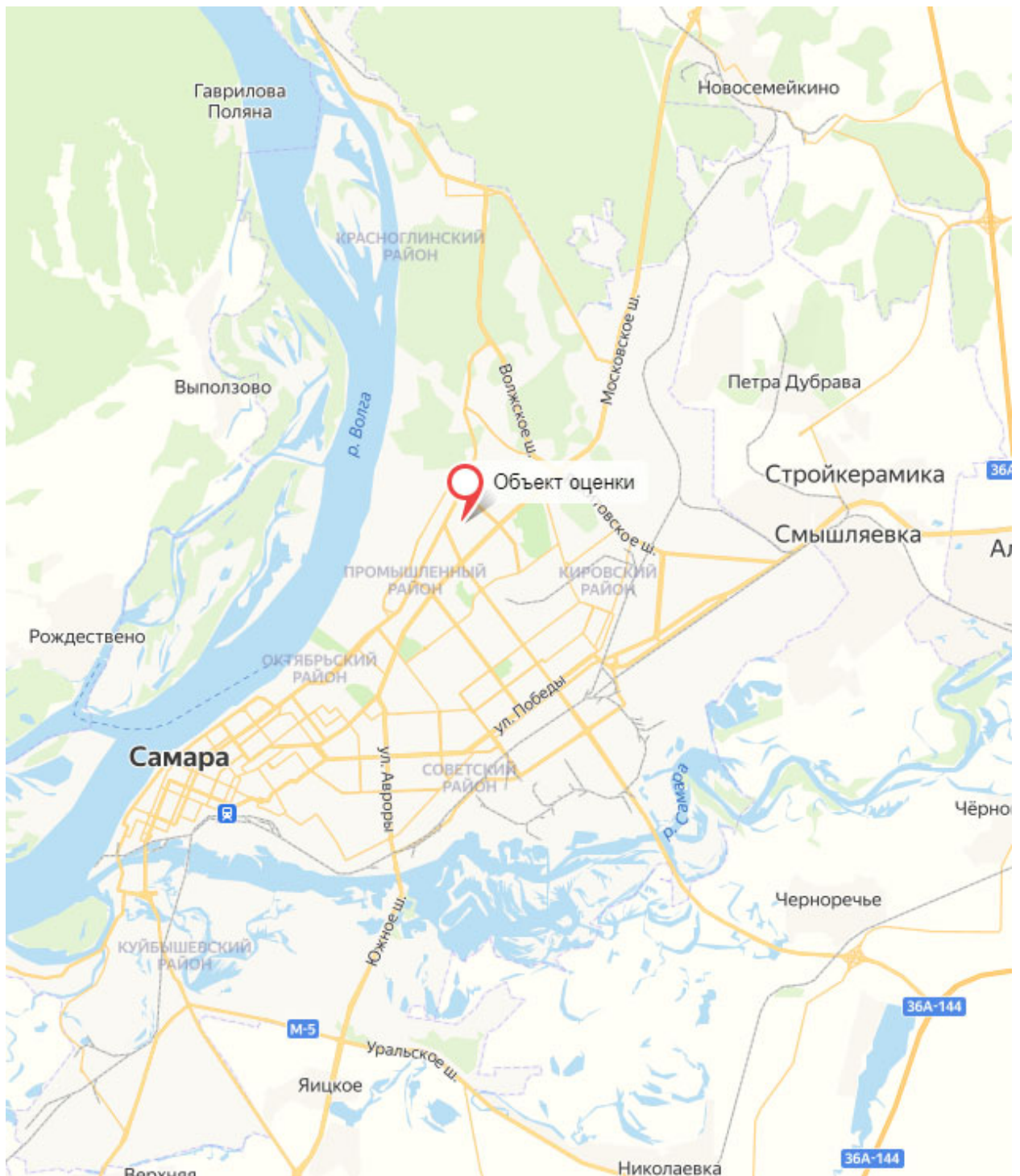
№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	17 630 228,81	Ранее учтенный	04 03 2016
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	17 817 217,34	Ранее учтенный	04 03 2016
			35 447 446,15		

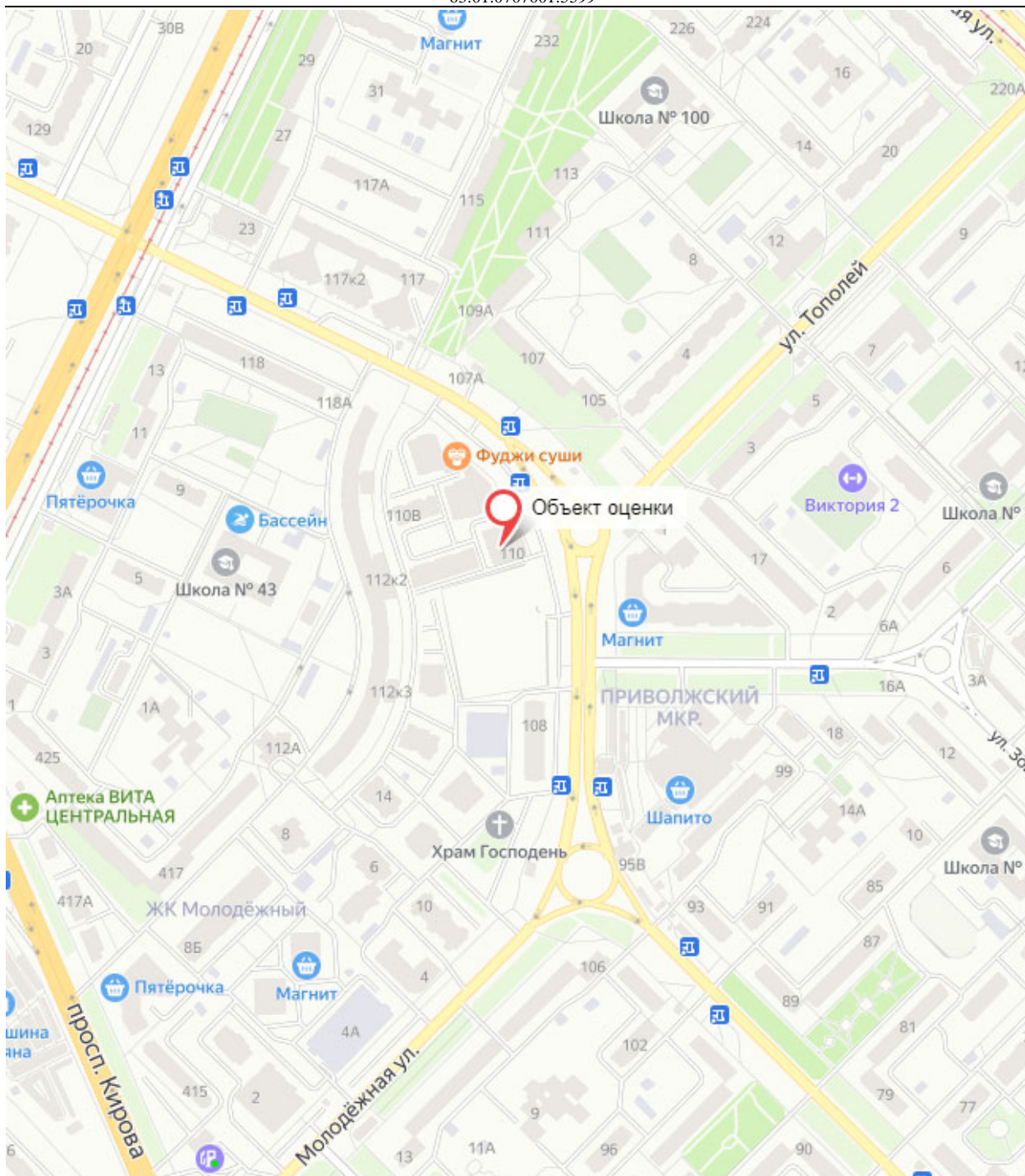
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pk5.rosreestr.ru/>

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

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

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





Краткая информация о г. Самара

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

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

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

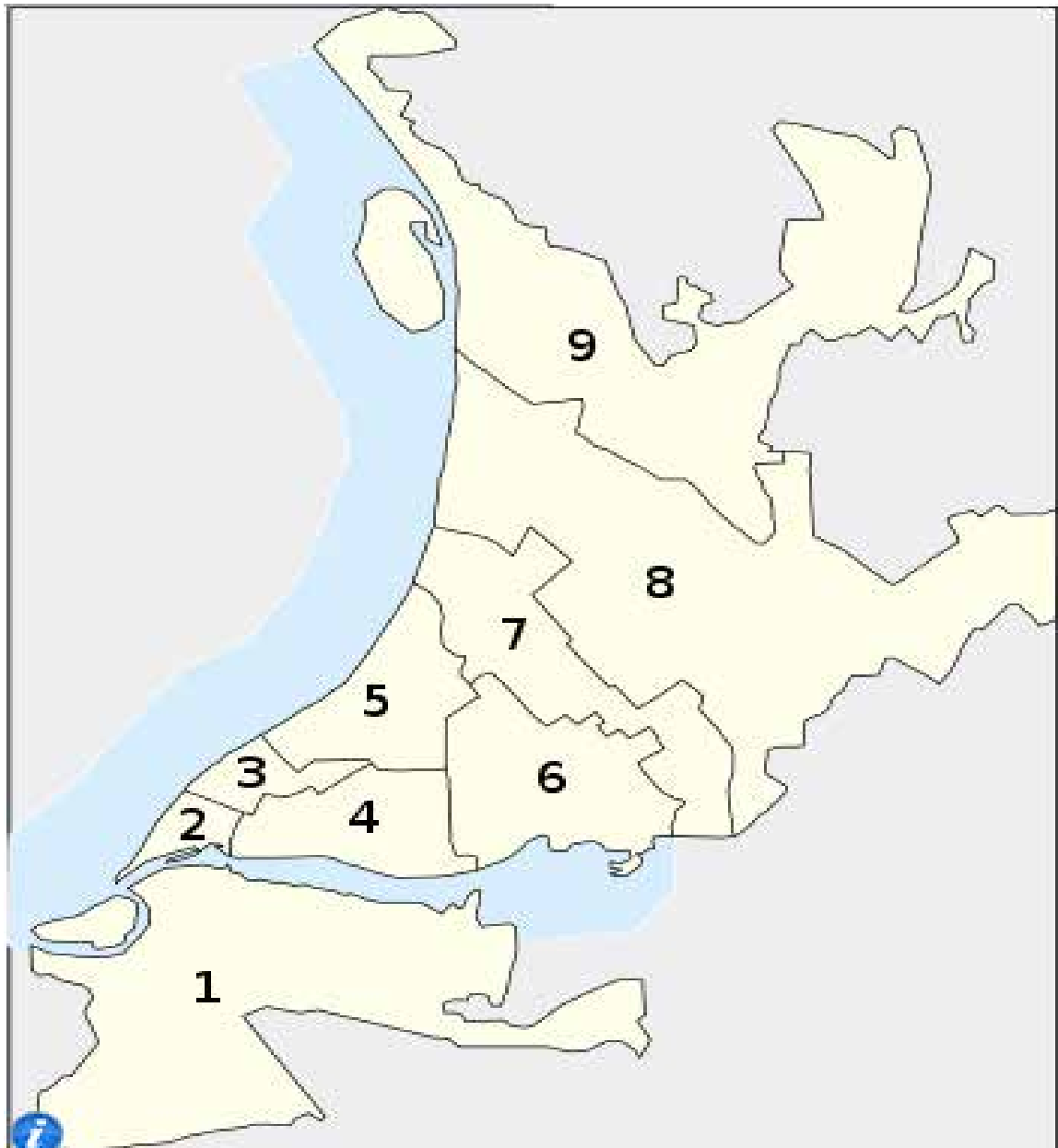
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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

Административное деление

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

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

Административно-территориальное деление Самары



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

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

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

По последним статистическим данным в районе проживает:

детей – 44 624 чел.,

трудоспособного населения – 154 903 чел.,

старше трудоспособного возраста – 77 054 чел.

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

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

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

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

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

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

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

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

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарская психиатрическая больница»;

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

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

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

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

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

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

Санатории:

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

- ОАО «Санаторий им. В.П. Чкалова»,

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

На территории района располагаются социальные учреждения:

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

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

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

На территории района действуют:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

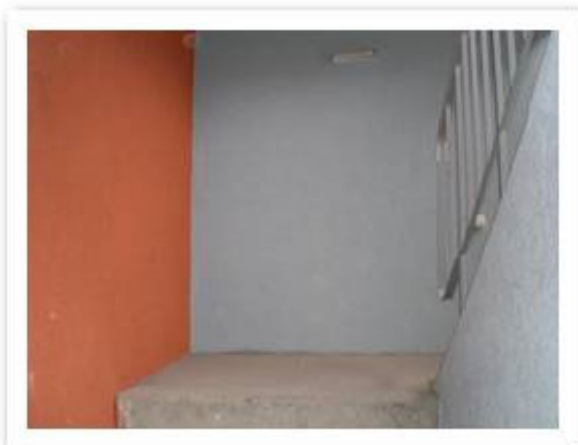
Источник: https://www.samadm.ru/authority/promyshlenniy_district/the-history-of-the-area-promysh/

6.5 Фотографии объекта оценки

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

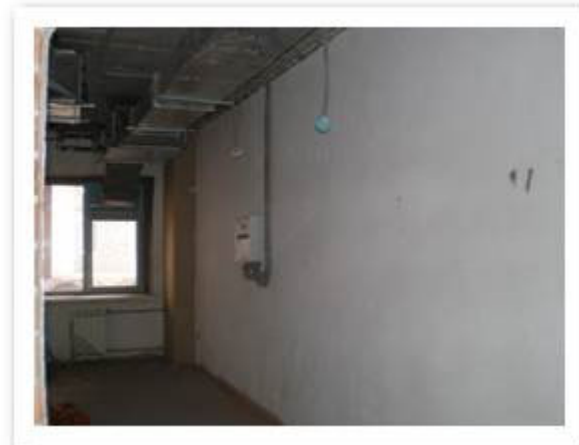






6.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599





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

Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в январе 2024 года в 4,6% после увеличения на 4,4% в декабре прошлого года. Также ведомство сообщило, что к уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на 1,9%.

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

По данным Росстата, в январе 2024 года промышленное производство ускорило свой рост до 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,7% в декабре прошлого года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 1,1% в декабре сменилось ростом на 0,8%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 7,5% после 5,1% в декабре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь также произошло ускорение темпа

роста с 1,6% в декабре до 4,6%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в январе замедлился до 3,5% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
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

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь 2024	Январь 2024 / Январь 2023	Январь 2024 / Декабрь 2023
Добыча угля, млн тонн	35,4	+1,7%	-8,6%
Природный газ, млрд м3	55,7	+6,8%	+3,8%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,1	+12,9%	-4,6%
Мясо скота, тыс. тонн	284,0	+1,4%	-12,9%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	419,0	-1,3%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	355,0	+16,9%	+17,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	14,6	+1,5%	-16,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	-0,7%	-10,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	374	+1,3%	-12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,7	+5,0%	-20,2%
Цемент, млн тонн	2,6	-1,3%	-23,3%
Бетон товарный, млн м3	2,6	-3,4%	-46,4%
Прокат готовый, млн тонн	5,0	-2,6%	-5,9%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-16,3%	-18,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	42,1	+90,1%	-24,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	12,9	> в 2,2 раза	-22,6%

В добывающем секторе отметим увеличение объемов добычи в январе по всем представленным видам сырья, при этом наибольшие темпы роста – у СПГ (+12,9% к январю 2023 года). Однако объемы его производства несколько снизились по сравнению с декабрем прошлого года. Что касается добычи угля, то у нее наименьшие темпы роста из товаров добывающего сегмента (+1,7%), а по сравнению с декабрем 2023 года добыча упала на 8,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе показало слабый рост на 1,4%, выпуск мяса домашней птицы – слабое снижение на 1,3%, в то время как производство рыбной продукции выросло двузначными темпами (+16,9%). В легкой промышленности значительных изменений по сравнению с январем 2023 года не происходило (выпуск изменился в пределах 1-2%), причем существенный рост объемов производства спецодежды, наблюдавшийся ранее, сошел на нет. Динамика выпуска стройматериалов также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в пределах 5%. Увеличились объемы выпуска кирпичей (+1,3%) и строительных блоков (+5%), а производство цемента и бетона снижалось (на 1,3% и 3,4% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката снизилось на 2,6%, а выпуск стальных труб упал на 16,3%. При этом производство автомобилей продолжает расти высокими темпами: рост объема легковых авто превысил в январе 90,1%, в то время как выпуск грузовых авто вырос в 2,2 раза.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2023 года только в начале марта. Этот показатель составил 33,31 трлн руб., в то время как за 2022 год сопоставимый круг предприятий заработал 24,63 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2023 году выросла на 35,2%.

Показатель	2023 г.	Справочно: 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+33 306,3	+24 632,5
Доля убыточных предприятий	24,7%	26,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 24,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2023 г., млрд руб.	2023 г. / 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+728,9	+7,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,3	+16,6%
Обрабатывающие производства	+9 547,5	+5,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 666,8	> в 2,1 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 605,1	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+99,8	+59,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 127,9	+14,1%
Строительство	+835,0	+79,4%
Транспортировка и хранение	+2 080,7	+54,7%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+32,1	+66,7%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-12,3	-
Информация и связь	+888,0	+75,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+64,1	+81,2%

По итогам 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -12,3 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то в отличие от ситуации месяцем ранее, когда присутствовали виды деятельности, ухудшившие свой результат, по итогам 2023 года все представленные отрасли показали увеличение финреза. Сегмент **Сельское хозяйство** показывал снижение финреза по итогам 11 месяцев на 1,5%, однако за 2023 год он увеличил свой финрез на 7,1%. Наилучший результат по динамике финреза за прошедший год – у сегмента **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** и у входящего в него сегмента **Производство, передача и распределение электроэнергии** (у обоих рост в 2,1 раза). Кроме того, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат на 79,4%, а также вид деятельности **Информация и связь** (+75,7%). Помимо этого, на фоне низкой базы значительный относительный прирост финреза показали **Гостиницы и предприятия общественного питания** (+81,2%), **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте** (+66,7%) и **Водоснабжение** (+59,9%). Также отметим вид деятельности **Транспортировка и хранение**, абсолютное значение финреза в котором превысило 2 трлн руб., а в относительном выражении рост составил 54,7%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2024 года составила 354 млрд руб., что в 5,5 раза выше результата декабря 2023 года (64 млрд руб.) и на 37% выше итога за январь 2023 года (258 млрд руб.). По пояснениям Банка России, чистую прибыль поддержало в первую очередь восстановление резервов по корпоративным кредитам ряда банков, а также низкие операционные расходы по сравнению с декабрьскими. В то же время прибыль сдерживало сокращение основных доходов из-за замедления кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций января 2023 года отмечает, что рост **корпоративного кредитования** приостановился (изменение составило -0,01%) после активного роста в декабре (+1,8%). Объем портфеля по состоянию на начало февраля составляет 73,8 трлн руб. Банк России поясняет, что на динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Помимо этого, кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий после увеличения

ключевой ставки до 16% годовых в декабре. Что касается **ипотечных кредитов**, то в январе произошло ожидаемое охлаждение ипотечного рынка. Так, оценочно прирост ипотеки замедлился до умеренных 0,6% после роста на 2,9% месяцем ранее, что соответствует динамике января 2023 года. Для января характерно снижение ипотечных выдач из-за длинных праздников, но в этот раз замедление связано также с ужесточением условий по ипотеке с господдержкой (первоначальный взнос по программам льготной ипотеки был повышен с 20 до 30%, а максимальный размер кредита был сокращен до 6 млн руб. для всех регионов). В январе 2024 года было выдано ипотечных кредитов на 275 млрд руб., что почти в три раза меньше, чем месяцем ранее. По состоянию на начало февраля объем портфеля составил 18,3 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно показало умеренный рост (+0,8%) после сокращения на 0,1% в декабре 2023 года. Помимо январских праздников, сдержанная динамика также могла быть обусловлена действием макропруденциальных ограничений, которые вынуждают банки критичнее подходить к выбору заемщиков, а также высокой стоимостью кредитов. Объем портфеля на начало февраля составил 13,7 трлн руб.

Отметим также, что в январе объем средств **юридических лиц** практически не изменился после ускоренной динамики в декабре (-0,1% после +5,2% месяцем ранее). По данным ЦБ, объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало февраля составляет 53,5 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то в январе они снизились на 0,7% после значительного притока в декабре 2023 года на 6,9%. В целом, снижение остатков на счетах физлиц характерно для января и обусловлено снятием средств и ростом расходов в праздники после традиционно крупного притока в декабре. Однако, как правило, отток в январе значительно больше, а умеренная динамика в прошедшем месяце могла объясняться высоким уровнем ставок по вкладам. На начало февраля размер средств населения остался на уровне 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,09-0,21%. За февраль рост цен составил 0,68% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,46%). В годовом выражении по состоянию на 1 марта потребительские цены выросли на 7,69% по сравнению с 7,44% на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

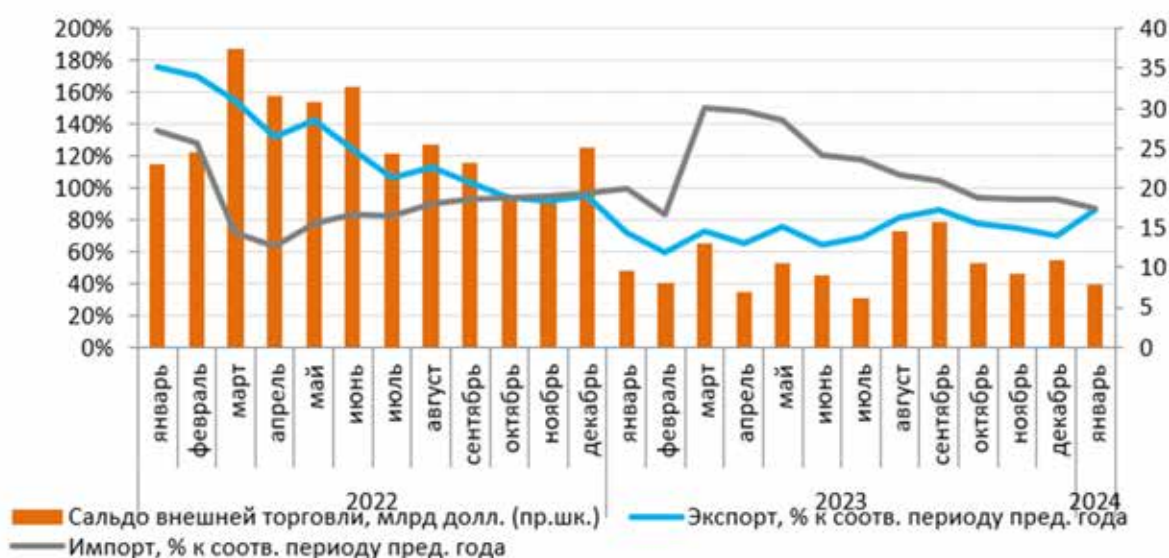
Месяц	2023	2022
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на некоторое увеличение средней цены на нефть по итогам февраля по сравнению с январем, средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в феврале 2024 года составило 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 91,9 руб. после 89,3 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7
Февраль'24	89,3	91,9	91,5

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 2024 года уже в марте.

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. Динамика импорта, напротив, ухудшилась: снижение показателя в январе составило 13% (до \$21,0 млрд) после сокращения на 7% месяцем ранее. Такая динамика показателей привела к тому, что сальдо внешней торговли товарами упало на 17,8% и составило \$7,8 млрд. (уровень февраля 2023 года).

Кроме того, в середине февраля Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2024 года. Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за январь текущего года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:		
	Январь 2024 г.	Январь 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	6,4	5,4	+18,5%
Торговый баланс	9,7	9,5	+2,1%
Баланс услуг	-1,6	-2,4	-33,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-1,7	-1,7	-
	1.02.24	1.02.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	585,448	597,035	-1,9%

Положительное сальдо **счета текущих операций** в январе 2024 года составило \$6,4 млрд, что на 18,5% выше соответствующего значения годом ранее. ЦБ поясняет, что профицит **торгового баланса** в размере \$9,7 млрд был близок к значению января 2023 года (\$9,5 млрд) на фоне одновременного сезонного уменьшения экспорта и импорта. Что касается **баланса услуг**, то дефицит по этой статье сократился на 33,3% до \$1,6 млрд за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** составил \$1,7 млрд и не изменился относительно января 2023 года, однако по сравнению с декабрем 2023 года сократился с \$5,3 млрд вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов.

Говоря об объеме **золотовалютных резервов** по состоянию на начало февраля, на годовом окне их объем сократился на 1,9% до \$592,35 млрд.

Выводы:

- **ВВП в январе 2024 года вырос в годовом выражении на 4,6% после роста на 4,4% в декабре 2023 года;**
- **Промпроизводство в январе 2024 года в годовом выражении выросло на 4,6% после увеличения на 2,7% месяцем ранее;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2023 года составил 33,3 трлн руб., продемонстрировав рост на 35,2% по сравнению с предыдущим годом;**
- **В банковском секторе по итогам января 2024 года прибыль составила 354 млрд руб. на фоне восстановления резервов после 64 млрд руб. месяцем ранее;**
- **На потребительском рынке в феврале 2024 года цены выросли на 0,68% после увеличения на 0,86% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 7,69% после 7,44% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года увеличилось до 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее;**

- **Экспорт товаров в январе 2024 года сократился на 14% до \$28,9 млрд, в то время как импорт товаров снизился на 13% до \$21,0 млрд. В итоге сальдо внешней торговли составило \$7,9 млрд, показав падение на 17,8%;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2024 года увеличилось на 18,5% до \$6,4 млрд по сравнению с \$5,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;**
- **Международные резервы по состоянию на 1 февраля текущего года на годовом окне сократились на 1,9% и составили \$585,4 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2024/

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем силового захвата и разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

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	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0 *

3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4
----	--	------	------	------

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	янв 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	-1,7
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-9,4
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+4,4
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,4

(изменение в рублях)

	22/21г., %	янв-декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	
	- номинальная	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

	янв 23/22г., %	янв 24/23г., %	
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 23.02.24г.: 582,0 млрд. долл. США	-1,7	0,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.02.24г.: 11,9 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,5 млрд. долл. США	-11,8	-11,8
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	0,0

Другие показатели		2022	02.03.2024
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	91,67
22.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89) на 01.03.2024	85,99	84,02

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была отведена роль сырьевой «колонии», 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) и сегодняшняя рецессия экономик стран Запада, 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 замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию 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 снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), 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 - зарплаты 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 закредитованности населения.

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, 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-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 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. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

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

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.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

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. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#), его [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, 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-01-2024.pdf>.
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_ilm/svs/.
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

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

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ,
 ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
 ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 в январе-сентябре 2023 года, %

	Рентабельность ¹⁾	
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из нее:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4

производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	33,1	8,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	15,2	11,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	19,3	8,8
производство металлургическое	22,7	8,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	18,2	5,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	18,5	5,1
производство электрического оборудования	15,9	9,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	14,9	5,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7,1	3,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	5,1	0,9
производство мебели	10,1	6,1
производство прочих готовых изделий	13,9	7,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11,3	8,4
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	15,7	10,1
производство и распределение газообразного топлива	2,6	2,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-2,1	0,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,3	2,1
строительство	7,6	2,8
из него:		
строительство зданий	9,2	2,6
строительство инженерных сооружений	5,2	2,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5,4	4,6
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	8,3	9,7
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	5,2	4,4
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	4,8	4,0
транспортировка и хранение	14,7	4,3
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	13,4	3,8
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	18,5	10,4
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	22,0	3,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-10,6	-0,3
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	8,0	6,0
деятельность трубопроводного транспорта	13,4	7,1

Приложение 2

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-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика	Янв-дек 2022	Янв-дек 2023	динамика
1	Российская Федерация	703 377	1 009 277	1,43	547 474	938 281	1,71
2	Всего по Центральному ФО	253 285	323 498	1,28	167 689	295 561	1,76
3	Белгородская область	1 886	3 074	1,63	1 707	3 034	1,78
4	Брянская область	2 519	3 603	1,43	2 097	3 376	1,61
5	Владимирская область	2 498	4 047	1,62	1 735	3 599	2,07
6	Воронежская область	11 553	17 126	1,48	10 937	16 557	1,51
7	Ивановская область	1 821	3 173	1,74	1 072	2 518	2,35
8	Калужская область	3 695	3 892	1,05	2 907	3 632	1,25
9	Костромская область	910	1 842	2,02	837	1 828	2,18
10	Курская область	1 300	2 351	1,81	1 239	2 313	1,87
11	Липецкая область	1 993	2 429	1,22	1 737	2 410	1,39
12	Московская область	81 028	79 466	0,98	21 028	67 841	3,23
13	Орловская область	1 898	2 213	1,17	1 873	2 119	1,13
14	Рязанская область	5 093	8 000	1,57	3 946	7 565	1,92
15	Смоленская область	2 274	3 292	1,45	2 014	3 143	1,56
16	Тамбовская область	1 631	2 666	1,63	1 615	2 592	1,60
17	Тверская область	2 527	4 045	1,60	2 419	3 977	1,64
18	Тульская область	4 199	9 943	2,37	3 350	9 143	2,73
19	Ярославская область	4 411	5 934	1,35	3 541	5 214	1,47
20	Москва	122 049	166 402	1,36	103 635	154 700	1,49
21	Всего по Северо-Западному ФО	103 806	116 727	1,12	74 815	107 853	1,44
22	Республика Карелия	1 515	2 712	1,79	1 470	2 673	1,82
23	Республика Коми	913	1 841	2,02	911	1 841	2,02
24	Архангельская область	4 908	5 356	1,09	1 951	4 989	2,56
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	2 875	4 027	1,40	2 341	3 882	1,66
27	Калининградская область	6 365	9 732	1,53	4 927	9 521	1,93
28	Мурманская область	0	4		0	4	
29	Новгородская область	1 034	1 548	1,50	884	1 498	1,69
30	Псковская область	990	2 317	2,34	940	2 265	2,41
31	Санкт-Петербург	61 934	64 510	1,04	42 177	58 030	1,38
32	Ленинградская область	23 272	24 680	1,06	19 214	23 150	1,20
33	Всего по Южному ФО	66 251	136 608	2,06	59 015	126 955	2,15
34	Республика Адыгея	1 399	3 606	2,58	875	3 319	3,79
35	Республика Калмыкия	401	644	1,61	369	526	1,43
36	Краснодарский край	36 248	75 885	2,09	35 058	75 333	2,15
37	Астраханская область	1 185	4 673	3,94	1 074	4 615	4,30
38	Волгоградская область	5 452	11 033	2,02	4 949	10 302	2,08
39	Ростовская область	15 013	30 676	2,04	14 064	28 982	2,06
40	Республика Крым	5 850	8 901	1,52	2 194	2 888	1,32
41	Севастополь	703	1 190	1,69	432	990	2,29

42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	14 912	24 720	1,66	10 244	21 895	2,14
43	Республика Дагестан	1 930	1 054	0,55	314	113	0,36
44	Республика Ингушетия	26	116	4,46	25	116	4,64
45	Кабардино-Балкарская Республика	927	3 419	3,69	266	2 512	9,44
46	Карачаево-Черкесская Республика	7	113	16,14	7	113	16,14
47	Республика Северная Осетия - Алания	2 454	1 888	0,77	1 832	1 645	0,90
48	Чеченская Республика	30	100	3,33	1	18	18,00
49	Ставропольский край	9 538	18 030	1,89	7 799	17 378	2,23
50	Всего по Приволжскому ФО	92 223	153 088	1,66	82 963	144 759	1,74
51	Республика Башкортостан	11 982	22 963	1,92	10 433	20 749	1,99
52	Республика Марий Эл	2 700	3 573	1,32	2 617	3 551	1,36
53	Республика Мордовия	846	2 029	2,40	843	2 029	2,41
54	Республика Татарстан	17 935	26 683	1,49	14 513	22 970	1,58
55	Удмуртская Республика	9 123	13 093	1,44	9 123	13 093	1,44
56	Чувашская Республика - Чувашия	5 283	8 048	1,52	5 123	8 012	1,56
57	Кировская область	2 565	4 383	1,71	2 434	4 256	1,75
58	Нижегородская область	6 503	15 867	2,44	6 217	15 035	2,42
59	Оренбургская область	3 569	5 727	1,60	3 568	5 727	1,61
60	Пензенская область	6 998	9 426	1,35	5 844	9 169	1,57
61	Пермский край	10 404	15 301	1,47	10 274	15 268	1,49
62	Самарская область	6 736	13 723	2,04	4 556	12 930	2,84
63	Саратовская область	3 103	6 316	2,04	3 001	6 014	2,00
64	Ульяновская область	4 476	5 956	1,33	4 417	5 956	1,35
65	Всего по Уральскому ФО	64 695	113 026	1,75	57 195	109 405	1,91
66	Курганская область	1 715	3 331	1,94	1 715	3 331	1,94
67	Свердловская область	29 709	52 357	1,76	22 923	49 312	2,15
68	Тюменская область	21 105	36 553	1,73	20 824	36 132	1,74
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	2 839	5 465	1,92	2 696	5 465	2,03
70	Ямало-Ненецкий АО	502	1 308	2,61	483	1 308	2,71
71	Челябинская область	8 825	14 012	1,59	8 554	13 857	1,62
72	Всего по Сибирскому ФО	79 780	98 859	1,24	73 674	92 676	1,26
73	Республика Алтай	218	602	2,76	218	602	2,76
74	Республика Тыва	266	1 794	6,74	241	1 776	7,37
75	Республика Хакасия	1 443	3 236	2,24	1 400	3 190	2,28
76	Алтайский край	5 645	9 955	1,76	5 200	9 719	1,87
77	Красноярский край	27 666	16 021	0,58	27 309	15 730	0,58
78	Иркутская область	6 082	10 182	1,67	5 622	9 777	1,74
79	Кемеровская область - Кузбасс	3 593	6 026	1,68	3 460	5 961	1,72
80	Новосибирская область	31 779	44 986	1,42	27 402	40 136	1,46
81	Омская область	1 511	3 702	2,45	1 280	3 462	2,70
82	Томская область	1 577	2 355	1,49	1 542	2 323	1,51
83	Всего по Дальневосточному ФО	28 425	42 577	1,50	21 879	39 003	1,78
84	Республика Бурятия	3 551	3 544	1,00	3 225	3 457	1,07
85	Республика Саха (Якутия)	6 894	5 140	0,75	2 586	4 021	1,55
86	Забайкальский край	780	1 872	2,40	752	1 872	2,49
87	Приморский край	9 806	16 426	1,68	8 828	14 644	1,66
88	Хабаровский край	4 265	8 693	2,04	3 365	8 107	2,41
89	Еврейская АО	11	0	0,00	11	0	0,00

90	Амурская область	1 487	4 804	3,23	1 485	4 804	3,24
91	Камчатский край	0	147		0	147	
92	Магаданская область	6	8	1,33	6	8	1,33
93	Чукотский АО	0	1		0	1	
94	Сахалинская область	1 625	1 942	1,20	1 621	1 942	1,20
95	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		174			174	
96	Донецкая Народная Республика		174			174	
97	Запорожская область		0			0	
98	Луганская Народная Республика		0			0	
99	Херсонская область		0			0	

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

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

7.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

7.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

7.2.3 Краткое описание Г.Самара

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

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

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



Рисунок 7.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

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

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



Рисунок 7.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

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

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

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 7.3 Административное деление г. Самара

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 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 «Электроцит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	х	95,0	98,6	х	96,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35470,5	97,5	75,0	489438,9	109,8
обрабатывающие производства	107038,6	100,1	84,8	1147991,3	94,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12073,7	117,4	101,3	113870,8	97,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3197,1	91,8	66,8	39418,1	80,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	27223,5	86,4	97,6	247822,9	100,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	89,5	69,8	65,6	1662,6	99,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)	60,1	47,2	54,5	1164,8	118,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)

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

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

Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

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

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

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

Таблица 7.3 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
01.10.2022 г.)			
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

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

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

- *Благоустройство общественных пространств.*

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

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

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:
 - ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
 - комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;
2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:
 - ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);

- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
 - ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);
3. Ремонт трамвайного межпутья 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%;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

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

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

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

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

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

В г. Самара на Московском шоссе, д. 4к4 на участке площадью в 25 000 квадратных метров предусматривается возведение целого комплекса с IT-парком, смарт-центром, галереей ресторанов, 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 городов - Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. В отличие от торговой недвижимости, новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается. Все новые объекты будут располагаться в местах традиционных локаций и в районах комплексной застройки территорий.

Источники:

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

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

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Офисный центр в ТРК Good'Ok	А	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова	Группа компаний «Виктор и Ко»	20 000	6	2016
Административно-офисный центр		мкр. «Южный город», Южное шоссе/Николаевский пр-т	ООО «ДК Древо»	14 895	14	2018
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

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

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

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

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

7.2.6 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

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

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

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

Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

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

Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды	Рынок продажи	
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы	
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2022 г.	<ul style="list-style-type: none"> • 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 недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости)	12,5%	7%	18%

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

7.2.7 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара¹

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

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



Рисунок 7.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

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

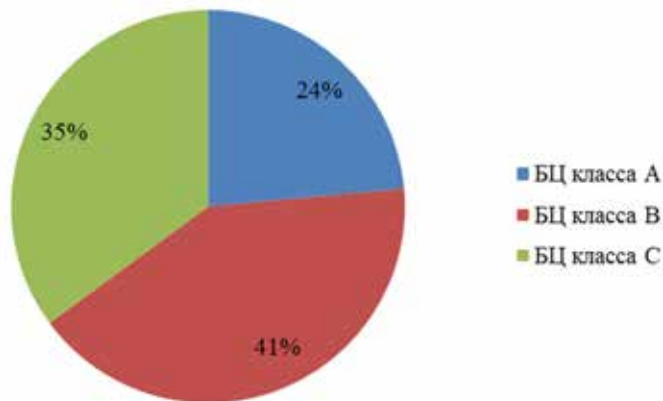


Рисунок 7.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 года, % от общей площади

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

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

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

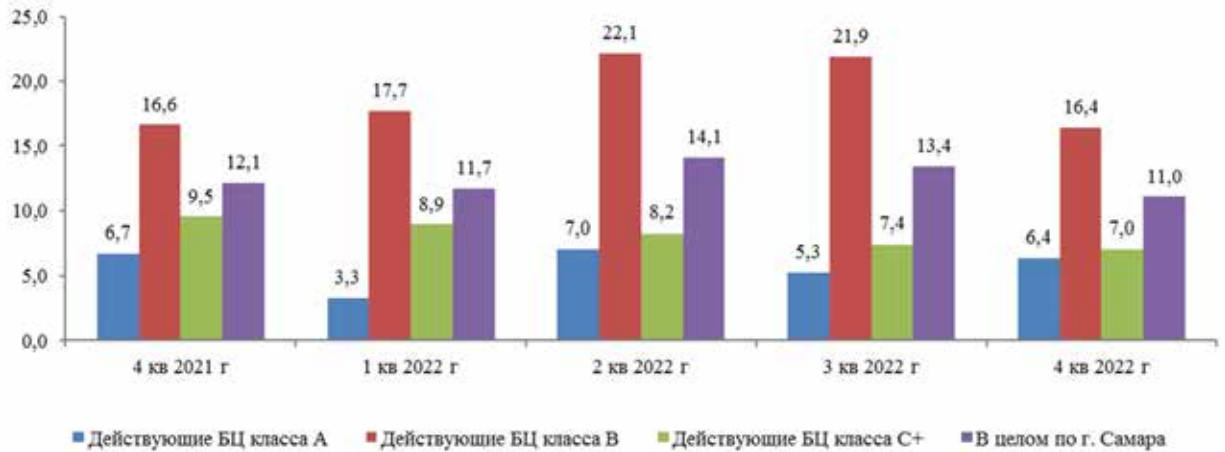


Рисунок 7.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., % к общей площади

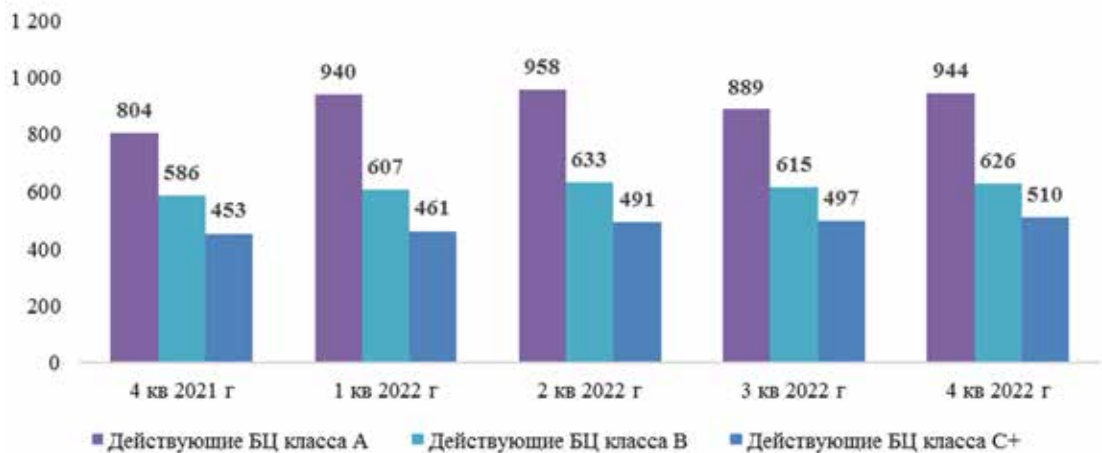


Рисунок 7.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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

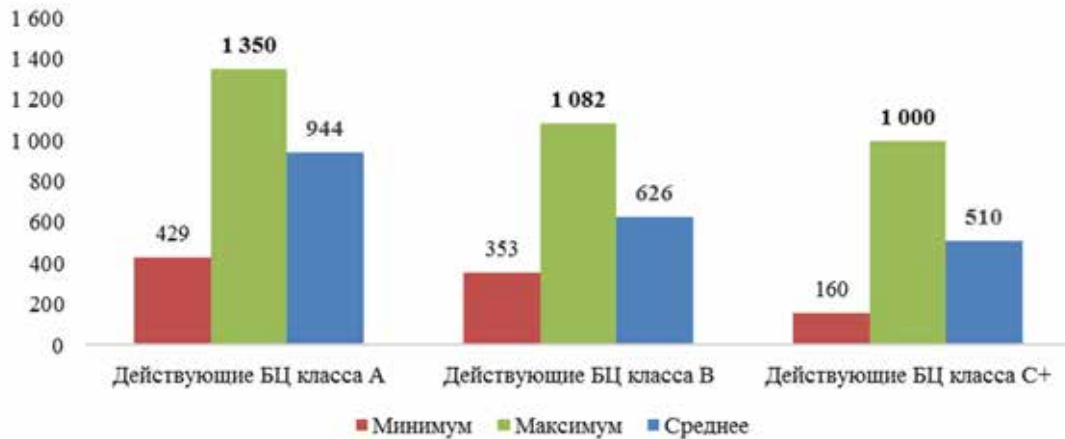


Рисунок 7.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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

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

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

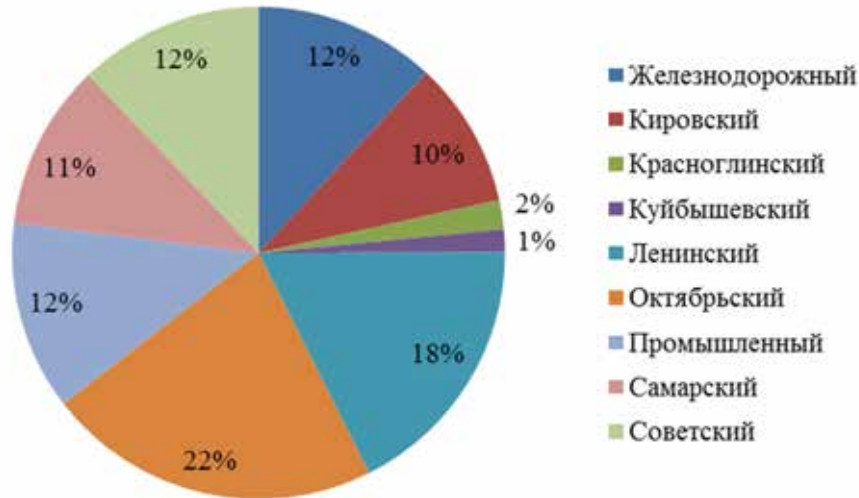


Рисунок 7.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

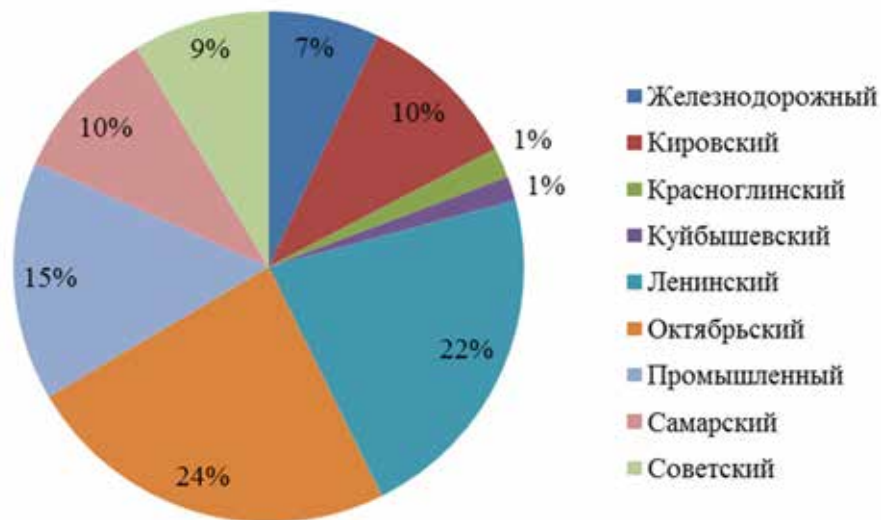


Рисунок 7.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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

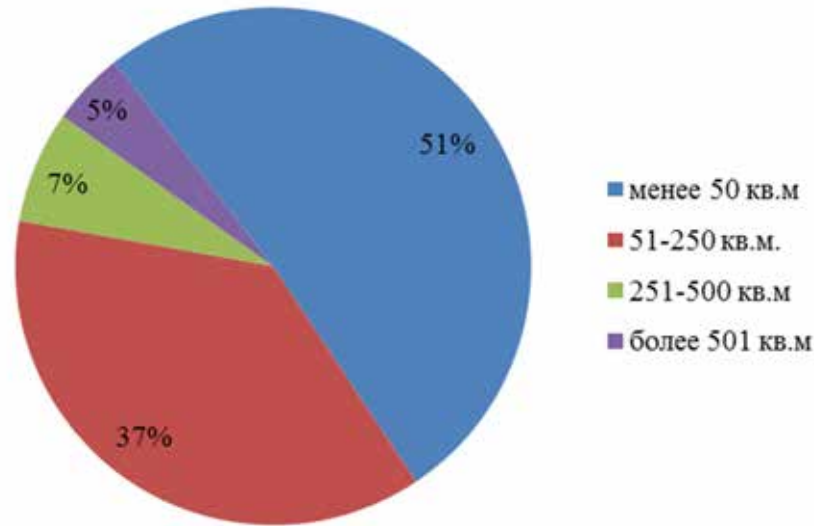


Рисунок 7.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

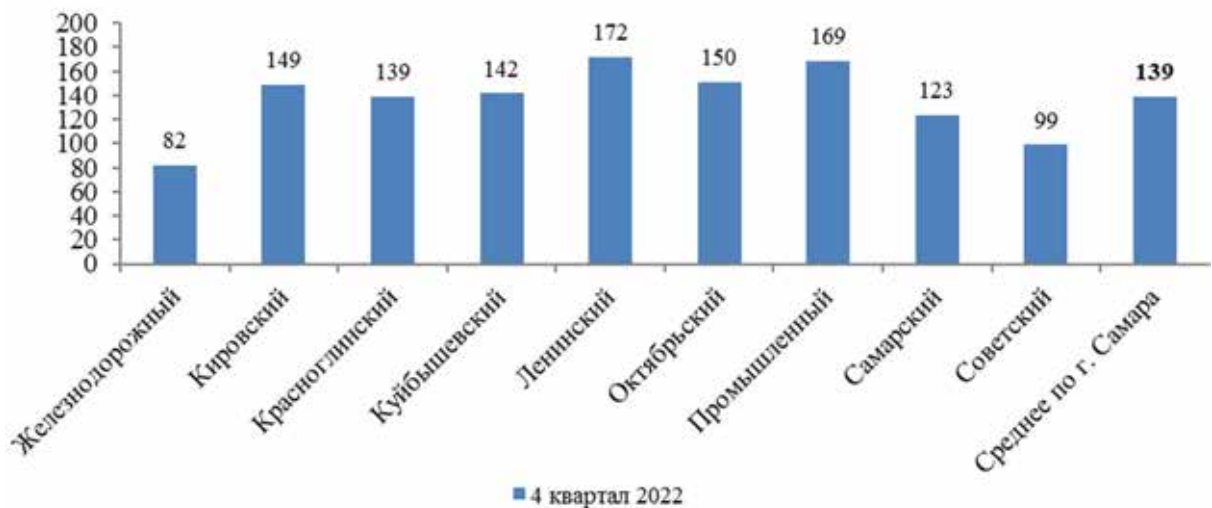


Рисунок 7.12 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м

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



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

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



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

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

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

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

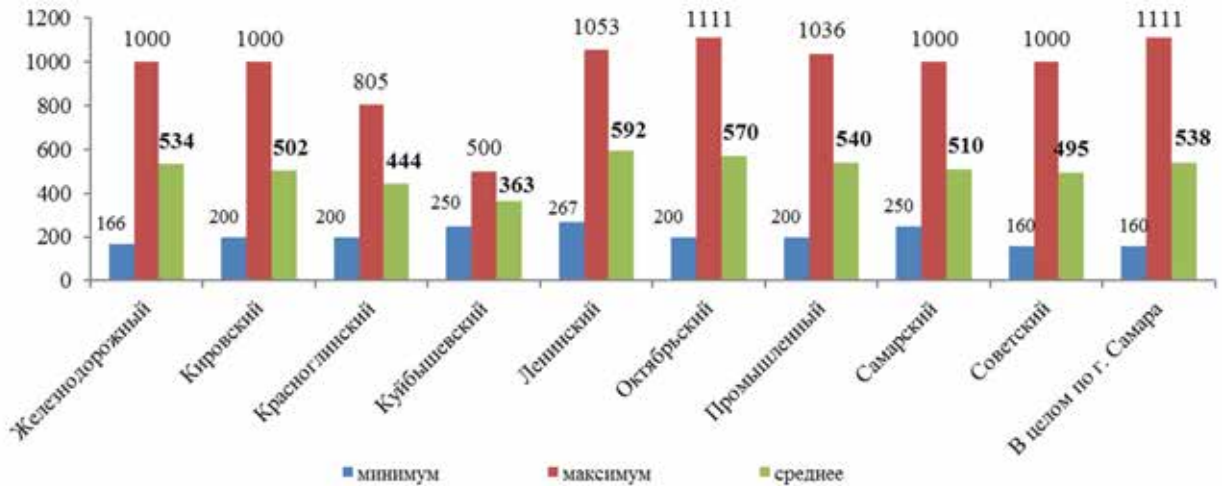


Рисунок 7.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

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

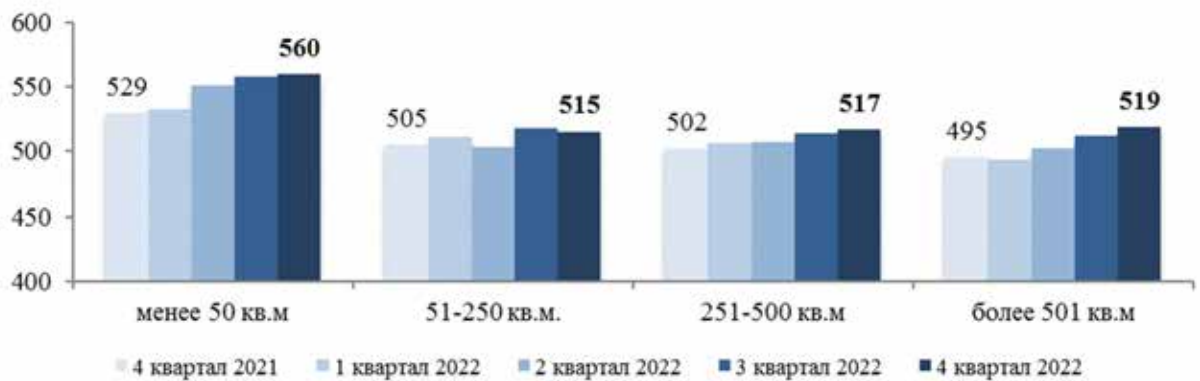


Рисунок 7.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

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

7.2.9 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.

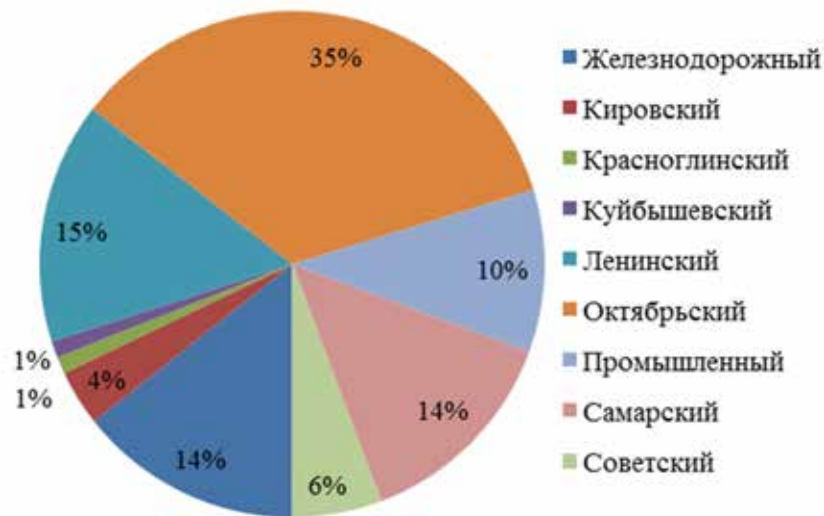


Рисунок 7.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

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.

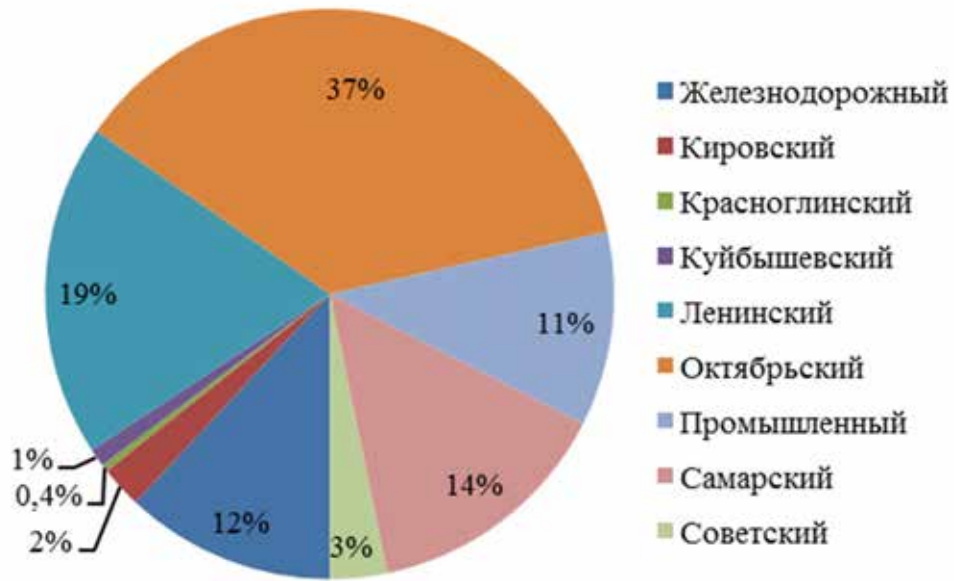


Рисунок 7.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

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

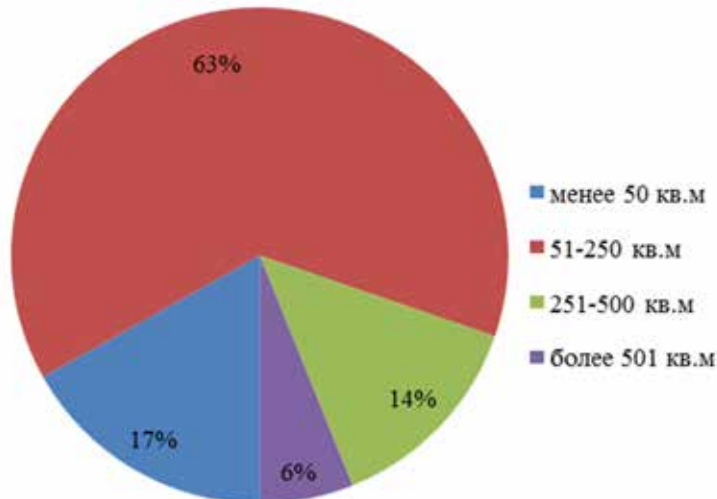


Рисунок 7.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

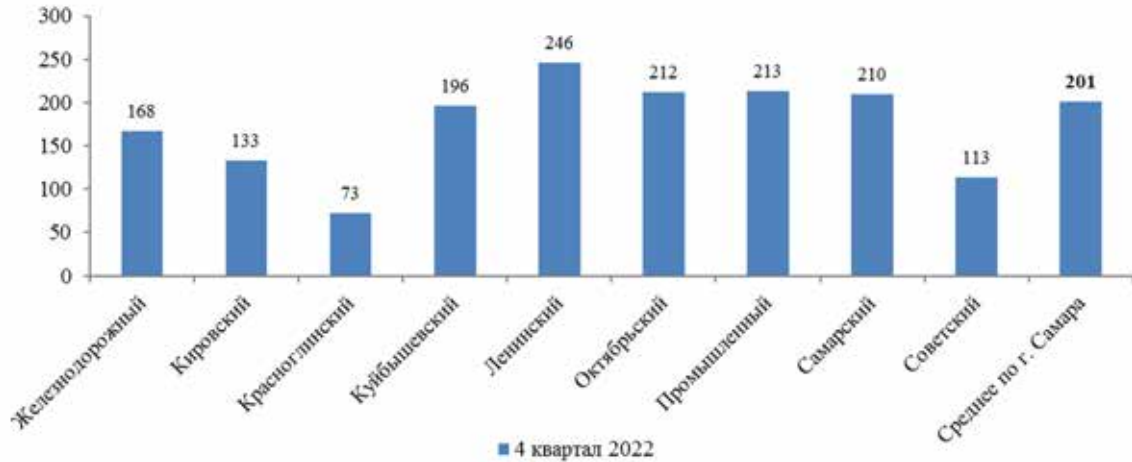


Рисунок 7.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м

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

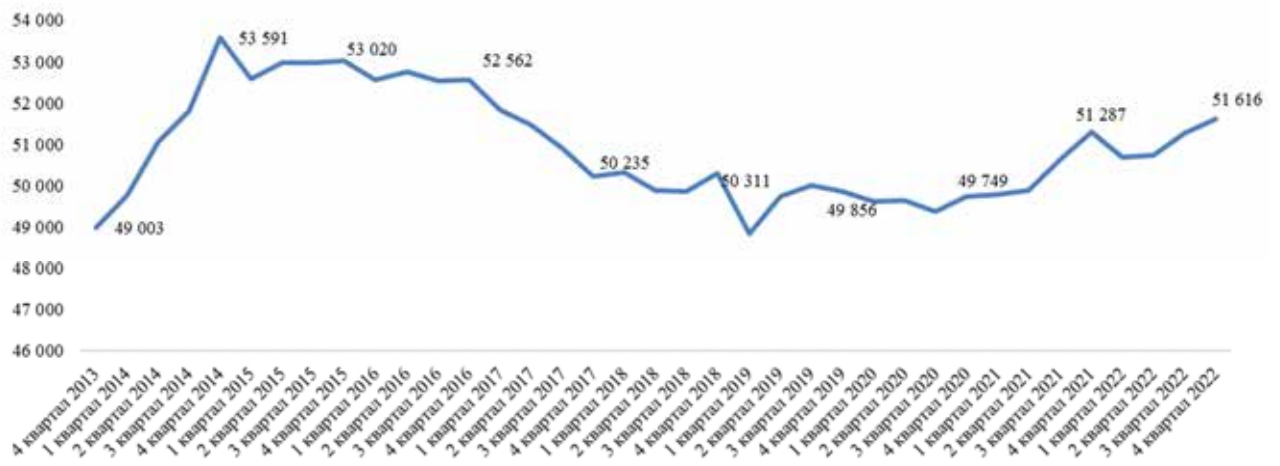


Рисунок 7.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м

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



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

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

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

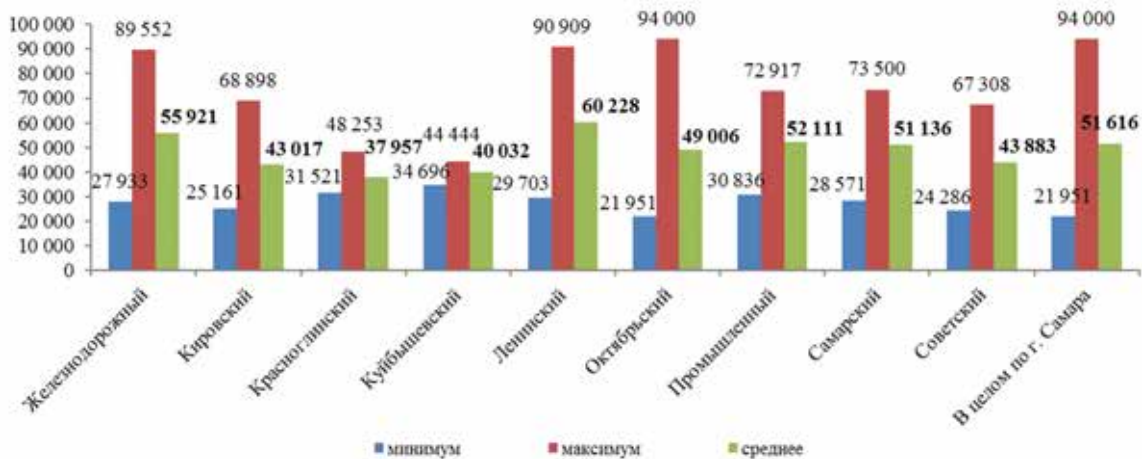


Рисунок 7.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м

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



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

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

7.2.10 Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара

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

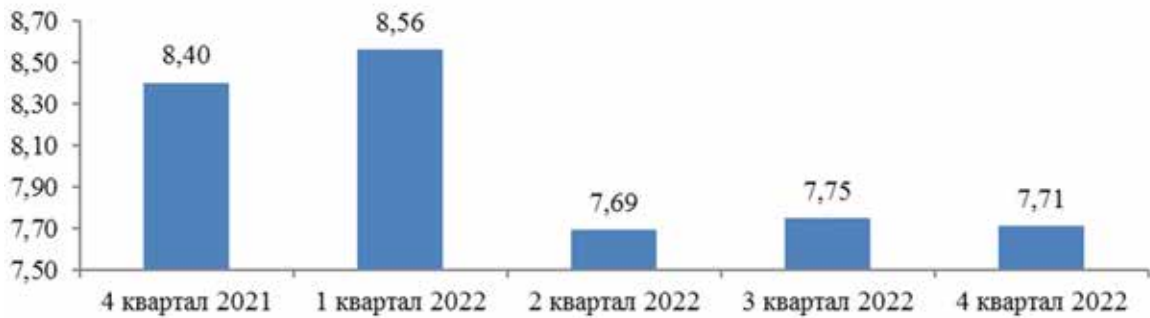


Рисунок 7.25 Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара, 2021-2022 гг., %

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

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

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

7.2.11 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

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

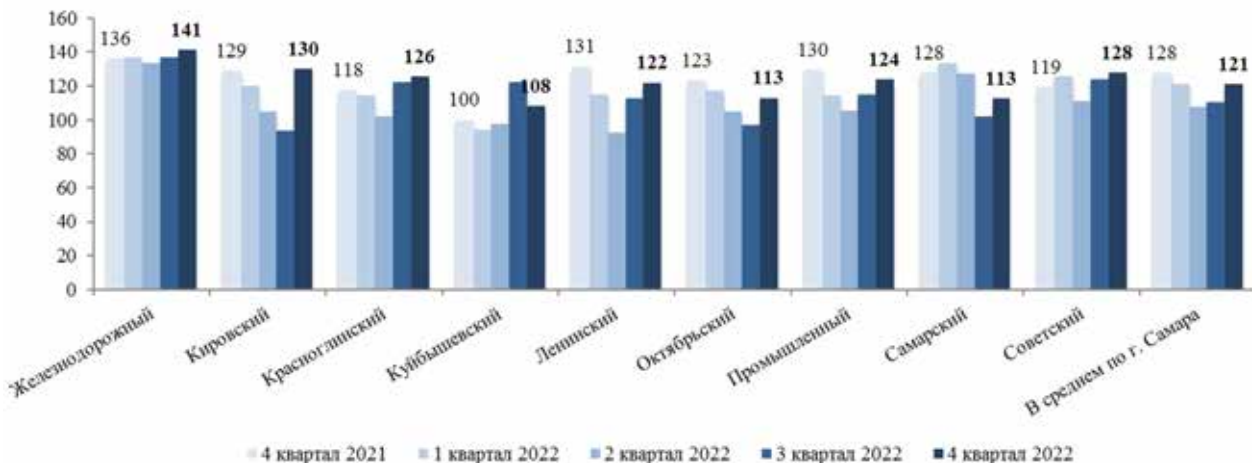


Рисунок 7.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

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

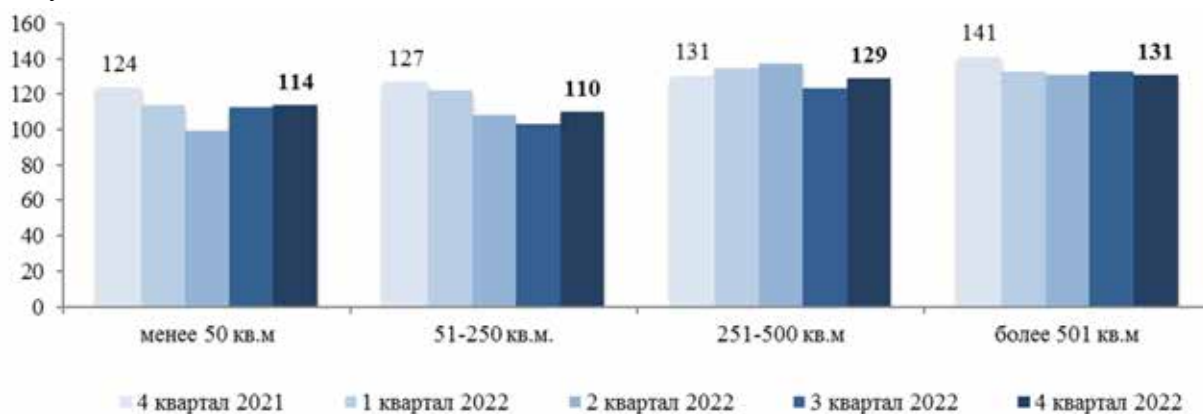


Рисунок 7.27 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

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

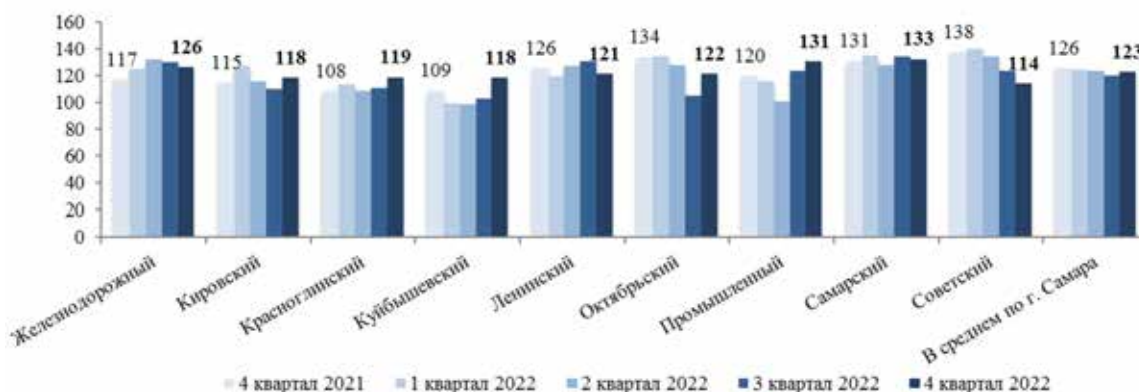


Рисунок 7.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

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

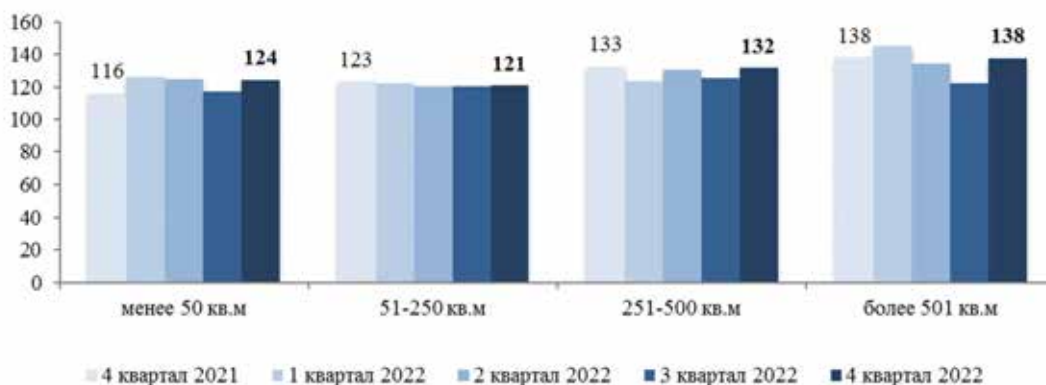


Рисунок 7.29 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

7.2.12 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

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

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

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

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

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

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



Самара¹ (с 27 января 1935 года по 25 января 1991 года – Куйбышев) – город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы. Город трудовой доблести.

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

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

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

»»»» ГОРОД САМАРА РАЗДЕЛЁН НА ДЕВЯТЬ ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ (В СКОБКАХ УКАЗАНО ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ):

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

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

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

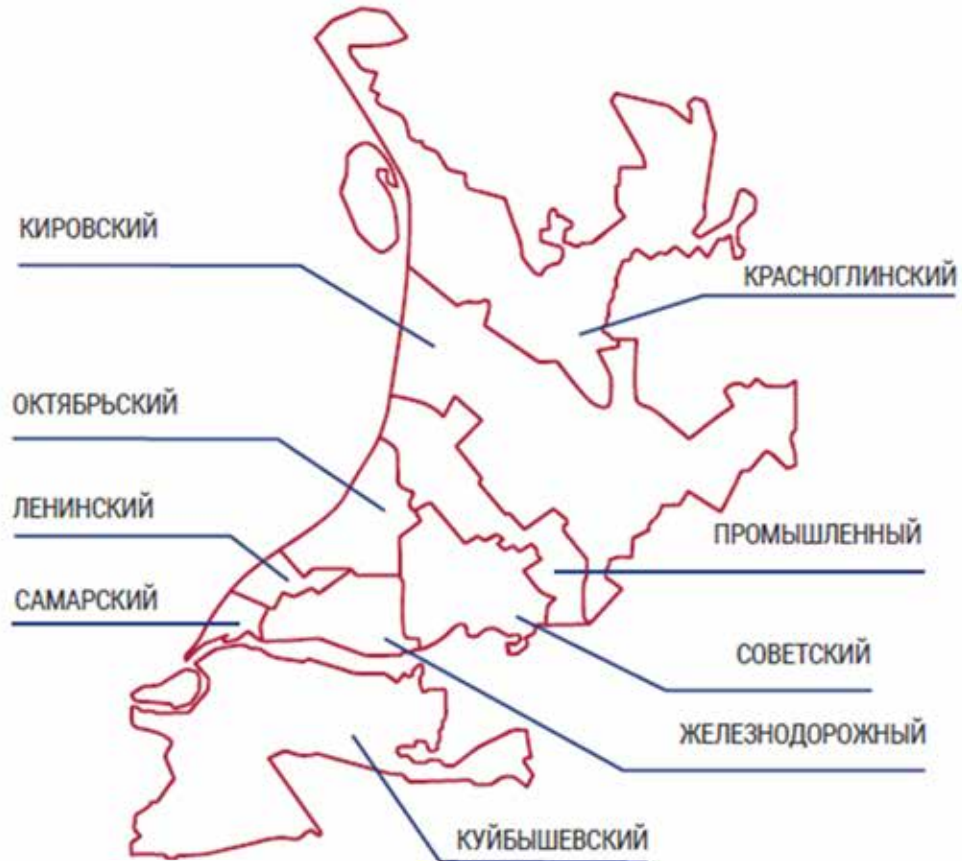


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

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

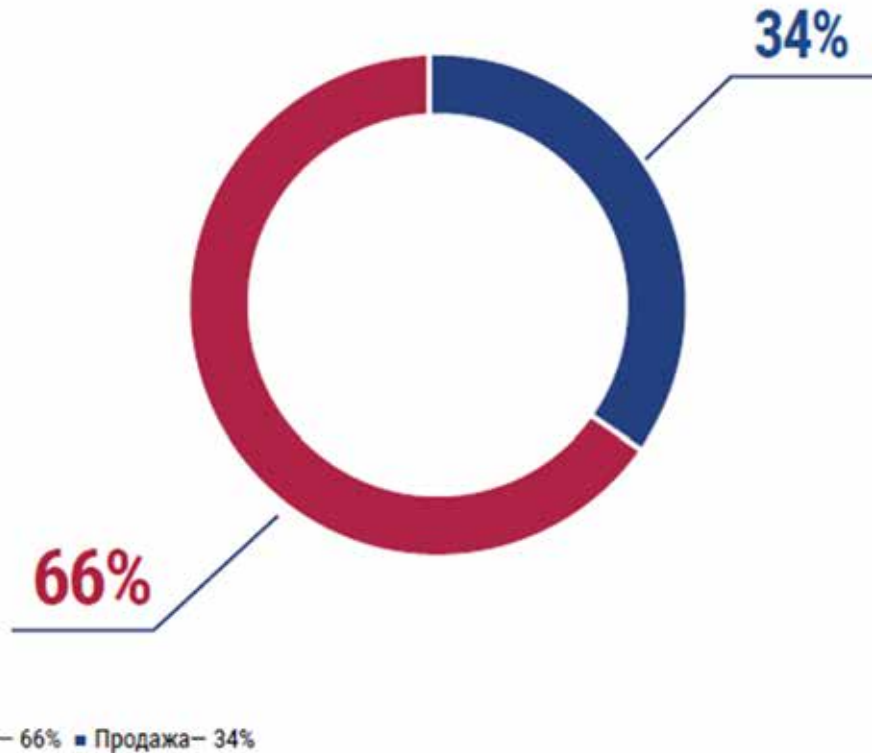


Рисунок 2. Распределение количества заявленных предложений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Самары по всем зонам, на 1-й квартал 2022 года, представлены в таблице ниже:

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

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

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

Таблица 1. Средняя стоимость 1 м² коммерческой недвижимости в городе Самаре, 1-й квартал 2022 года

Наибольшая средняя стоимость 1 м² офисной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **72 255** рублей, наименьшая в Советском районе – **37 985** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **7 173** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **5 000** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **65 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила **8 410** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **5 430** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Куйбышевском районе – **83 784** рубля, наименьшая в Промышленном районе – **53 575** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **10 800** рублей в год, наименьшая в Кировском районе – **7 827** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² производственной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **54 266** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **10 715** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе – **9 343** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **2 518** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **48 678** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **9 139** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **6 127** рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **1 440** рублей в год.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года, представлены в таблице ниже:

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

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

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

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

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 249** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Самарском районе и составила **167 910** рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 709** рублей. Минимальная ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском и Кировском районе и составил **1 200** рублей в год, а максимальная ставка – в Красноглинском районе и составила **60 000** рублей в год.

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

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 827** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 593** рубль. Минимальная ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **600** рублей в год, а максимальная ставка – в Октябрьском районе и составила **14 400** рублей в год.

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

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

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

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

7.2.14 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а
8	Площадь, кв.м.	534,40	493,70	308,00	1 500,00	570,00
9	Стоимость, руб.	26 000 000,00	17 000 000,00	15 400 000,00	40 000 000,00	26 500 000,00
10	Условия финансирования	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств
11	Стоимость, руб./кв.м.	48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23

12	Стоимость, руб./кв.м.	<u>48 652,69</u>	<u>34 433,87</u>	<u>50 000,00</u>	<u>26 666,67</u>	<u>46 491,23</u>
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	Цоколь	2	Подвал	Подвал
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/29073958 1/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/28281759 4/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/291684127 /	https://samara.cian.ru/sale/commercial/2742864 06/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/299362181 /

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

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

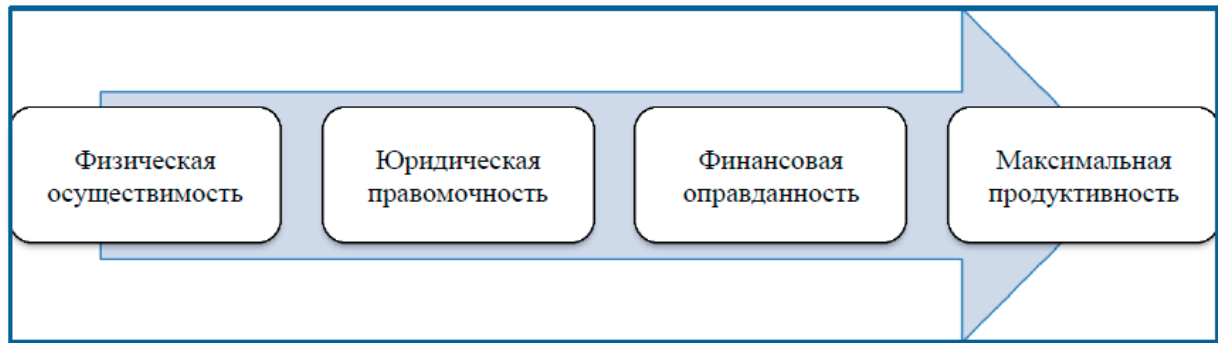
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 26 666,67 руб. за один квадратный метр до 50 000,00 руб. за один квадратный метр.

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.

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

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

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

9.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в

условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер

недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

9.3.1 РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

9.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

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

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

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

исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

9.3.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

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

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

10 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Выбор единиц сравнения

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

10.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

s_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

10.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а
8	Площадь, кв.м.	534,40	493,70	308,00	1 500,00	570,00
9	Стоимость, руб.	26 000 000,00	17 000 000,00	15 400 000,00	40 000 000,00	26 500 000,00
10	Условия финансирования	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств	За счет собственных средств
11	Стоимость, руб./кв.м.	48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
12	<u>Стоимость, руб./кв.м.</u>	<u>48 652,69</u>	<u>34 433,87</u>	<u>50 000,00</u>	<u>26 666,67</u>	<u>46 491,23</u>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
 Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года
 Глава 10 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	Цоколь	2	Подвал	Подвал
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/290739581/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/282817594/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/291684127/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/274286406/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/299362181/

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

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

10.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Рисунок 10-1 Корректировка на уторгование

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

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., табл.460.

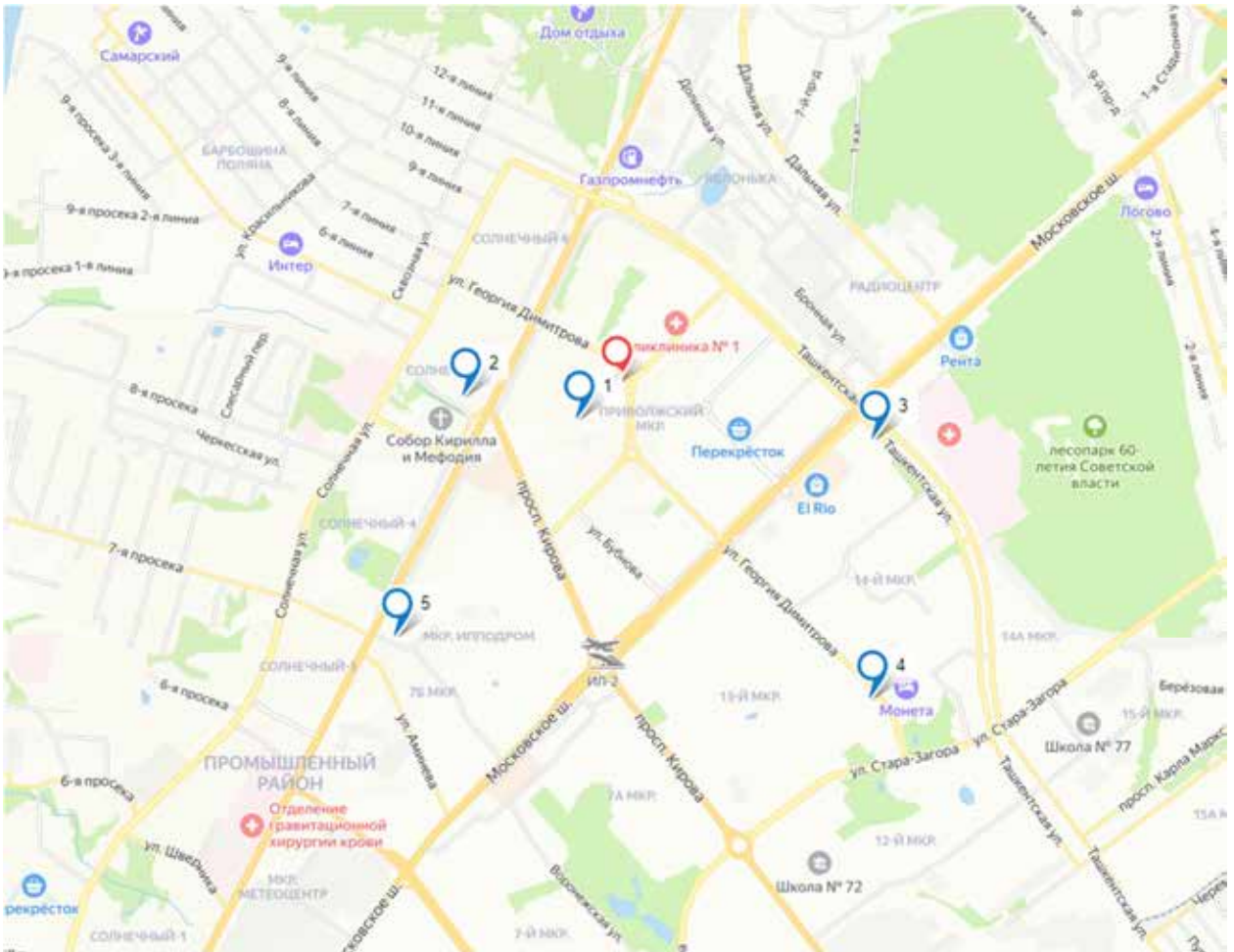
В рамках данного Отчета поправка составит **-10,30%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

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



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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

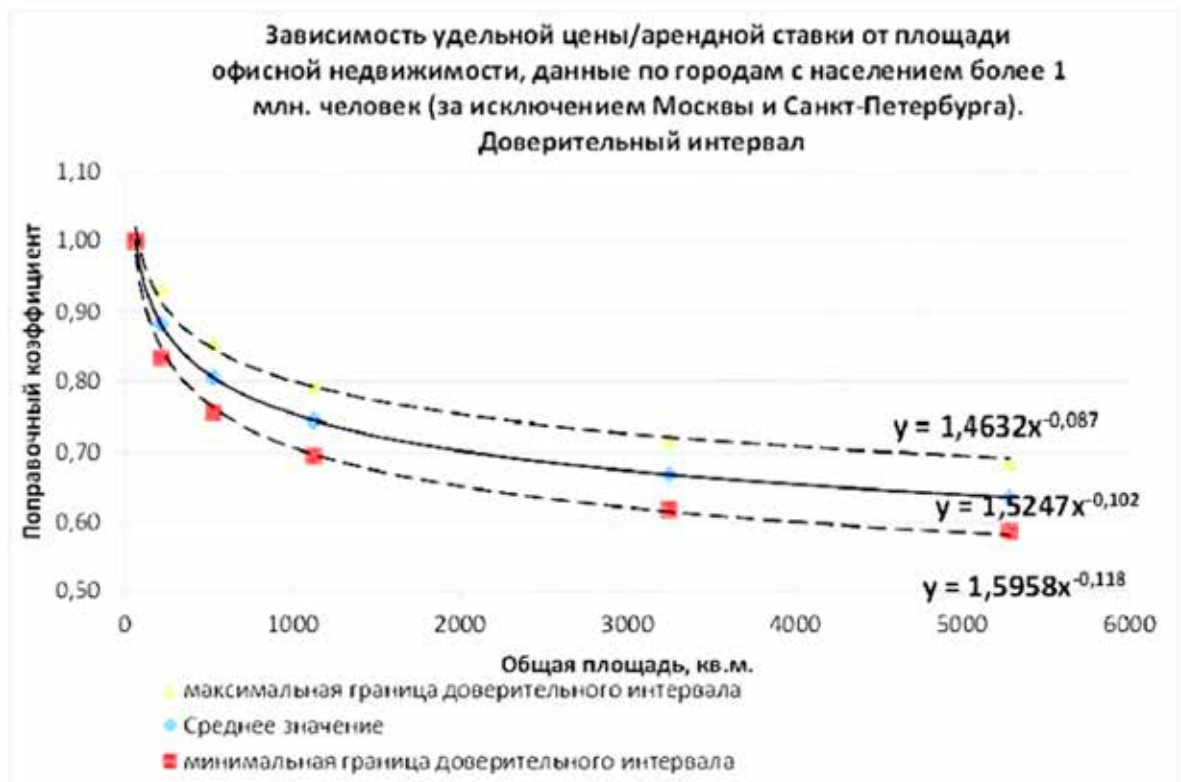
По фотографиям, представленным в аналогах, физическое состояние можно идентифицировать как «хорошее». Введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 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:

Рисунок 10-2 *Корректировка на площадь*



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

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

Корректировка на состояние отделки

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

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

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет -16,00%.

Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 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

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требуют введения корректировки на этаж.

10.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

10.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а
2	Цена предложения по объявлению, руб.		26 000 000	17 000 000	15 400 000	40 000 000	26 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	316,40	534,40	493,70	308,00	1 500,00	570,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
	Цена руб./кв.м		48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
5	Среднее значение, руб./кв.м		41 248,89				
	Коэффициент вариации		24,78%				
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		48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%

	Корректировка ед. цены		-5 011,23	-3 546,69	-5 150,00	-2 746,67	-4 788,60
	Скорректированная ед. цена		43 641,46	30 887,18	44 850,00	23 920,00	41 702,63
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		43 641,46	30 887,18	44 850,00	23 920,00	41 702,63
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		43 641,46	30 887,18	44 850,00	23 920,00	41 702,63
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а
	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		43 641,50	30 887,20	44 850,00	23 920,00	41 702,60
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		43 641,50	30 887,20	44 850,00	23 920,00	41 702,60
12	Площадь, кв.м	316,40	534,4	493,7	308,0	1 500,0	570,0
	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	0,8475	0,8034	0,8099	0,8499	0,7231	0,7982
	Корректировка		5,49%	4,64%	-0,28%	17,20%	6,18%
	Корректировка ед. цены		2 395,92	1 433,17	-125,58	4 114,24	2 577,22
	Скорректированная ед. цена		46 037,42	32 320,37	44 724,42	28 034,24	44 279,82
13	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-16,00%	0,00%	-16,00%	0,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		-7 365,99	0,00	-7 155,91	0,00	-7 084,77
	Скорректированная ед. цена		38 671,43	32 320,37	37 568,51	28 034,24	37 195,05
14	Этаж расположения	2	1	Цоколь	2	Подвал	Подвал
	Корректировка		-4,00%	26,00%	0,00%	26,00%	26,00%
	Корректировка ед. цены		-1 546,86	8 403,30	0,00	7 288,90	9 670,71
	Скорректированная ед. цена		37 124,57	40 723,67	37 568,51	35 323,14	46 865,76

	Среднее значение, руб./кв.м		39 521,13				
16	Коэффициент вариации		11,50%				
17	Число внесенных корректировок	17,00	4	3	3	3	4
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-11 528,1	6 289,8	-12 431,5	8 656,5	374,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-23,69%	18,27%	-24,86%	32,46%	0,81%
		1,00	0,235	0,176	0,176	0,176	0,235
		25,56	4,255	5,682	5,682	5,682	4,255
20	Удельный вес	1,00	0,166	0,222	0,222	0,222	0,166
21	Удельная стоимость		6 162,68	9 040,65	8 340,21	7 841,74	7 779,72
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	39 165,00					

10.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а
2	Цена предложения по объявлению, руб.		26 000 000	17 000 000	15 400 000	40 000 000	26 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	320,10	534,40	493,70	308,00	1 500,00	570,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
	Цена, руб./кв.м		48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
5	Среднее значение, руб./кв.м		41 248,89				
	Коэффициент вариации		24,78%				
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		48 652,69	34 433,87	50 000,00	26 666,67	46 491,23
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-5 011,23	-3 546,69	-5 150,00	-2 746,67	-4 788,60
	Скорректированная ед. цена		43 641,46	30 887,18	44 850,00	23 920,00	41 702,63
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		43 641,46	30 887,18	44 850,00	23 920,00	41 702,63
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		43 641,46	30 887,18	44 850,00	23 920,00	41 702,63
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а
	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		43 641,50	30 887,20	44 850,00	23 920,00	41 702,60
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		43 641,50	30 887,20	44 850,00	23 920,00	41 702,60
12	Площадь, кв.м	320,10	534,4	493,7	308,0	1 500,0	570,0
	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	0,8465	0,8034	0,8099	0,8499	0,7231	0,7982
	Корректировка		5,36%	4,52%	-0,40%	17,07%	6,05%
	Корректировка ед. цены		2 339,18	1 396,10	-179,40	4 083,14	2 523,01
	Скорректированная ед. цена		45 980,68	32 283,30	44 670,60	28 003,14	44 225,61
13	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-16,00%	0,00%	-16,00%	0,00%	-16,00%
	Корректировка ед. цены		-7 356,91	0,00	-7 147,30	0,00	-7 076,10
	Скорректированная ед. цена		38 623,77	32 283,30	37 523,30	28 003,14	37 149,51
14	Этаж расположения	2	1	Цоколь	2	Подвал	Подвал
	Корректировка		-4,00%	26,00%	0,00%	26,00%	26,00%
	Корректировка ед. цены		-1 544,95	8 393,66	0,00	7 280,82	9 658,87

	Скорректированная ед. цена		37 078,82	40 676,96	37 523,30	35 283,96	46 808,38
	Среднее значение, руб./кв.м		39 474,28				
16	Коэффициент вариации		11,49%				
17	Число внесенных корректировок	17,00	4	3	3	3	4
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-11 573,9	6 243,1	-12 476,7	8 617,3	317,1
19	Относительная величина внесенных корректировок		-23,79%	18,13%	-24,95%	32,31%	0,68%
		1,00	0,235	0,176	0,176	0,176	0,235
		25,56	4,255	5,682	5,682	5,682	4,255
20	Удельный вес	1,00	0,166	0,222	0,222	0,222	0,166
21	Удельная стоимость		6 155,08	9 030,29	8 330,17	7 833,04	7 770,19
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	39 118,77					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют 11,49%.

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

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

10.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	316,40	39 165,00	12 391 806,00	12 391 806,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	320,10	39 118,77	12 521 918,28	12 521 918,28
Итого:							24 913 724,28

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 рассчитанная сравнительным подходом, на 05 апреля 2024 года составляет:

24 913 724,28 руб. (Двадцать четыре миллиона девятьсот тринадцать тысяч семьсот двадцать четыре рубля 28 копеек.)

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://www.avito.ru/
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2024 г.
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 24а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, Ново-Вокзальная ул., 164	Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 36Б
8	Площадь, кв.м.	70,20	301,00	250,00	210,00	150,00
9	Система налогообложения	ставка без НДС	ставка включает НДС	ставка включает НДС	ставка без НДС	ставка без НДС
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
 Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

15	Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Цоколь	1	1
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/299237953/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/286338498/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/251072138/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/300061685/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_na_solnechnoy_3583449566

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

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

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7.7%	4.6%	10.8%
2	Санкт-Петербург	4.8%	1.7%	7.9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9.6%	6.5%	12.7%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7.7%	4.6%	10.8%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8.7%	5.5%	11.8%

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

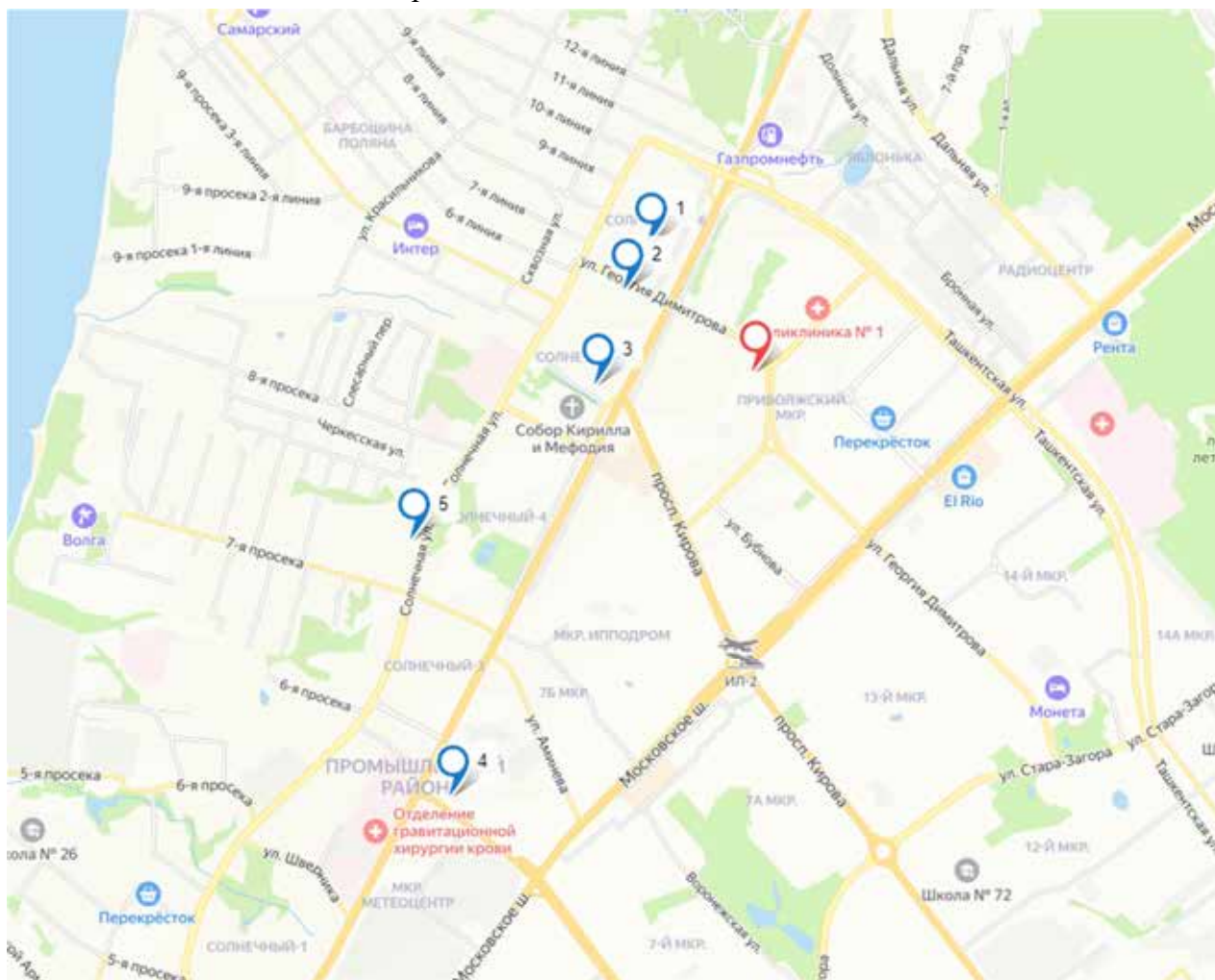
В рамках данного Отчета поправка составит **-9,60%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

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



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

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:

Рисунок 11-2 Корректировка на площадь

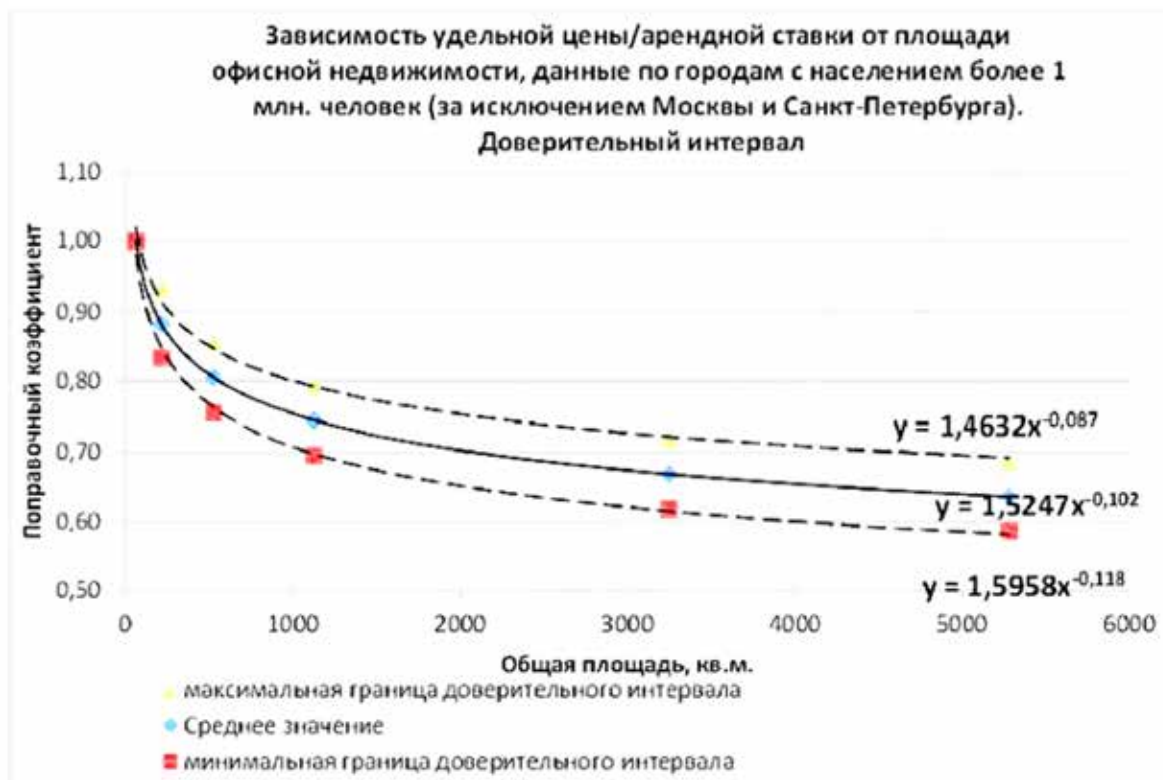


Рис. 78.

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

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

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

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

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

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

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), Под отделку (требует косметического ремонта). Необходимо введение корректировки.

Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 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

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требуют введения корректировки на этаж.

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 требуется «очищение» арендной ставки.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
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%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 24а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, Ново-Вокзальная ул., 164	Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 36Б
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 983	5 981	4 800	8 400	6 000
3	Площадь объекта, кв.м	316,40	70,20	301,00	250,00	210,00	150,00
4	Арендная ставка, руб./кв.м в год		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
	Арендная ставка, руб./кв.м в год		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля расходов		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Величина расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м в год		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 232,80				
	Коэффициент вариации		21,12%				
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		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
	Корректировка ед. цены		-574,37	-574,18	-460,80	-806,40	-576,00
	Скорректированная ед. цена		5 408,63	5 406,82	4 339,20	7 593,60	5 424,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 408,63	5 406,82	4 339,20	7 593,60	5 424,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 408,63	5 406,82	4 339,20	7 593,60	5 424,00
10	Этаж расположения	2	Цоколь	Цоколь	Цоколь	1	1
	Корректировка		23,00%	23,00%	23,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		1 243,98	1 243,57	998,02	-303,74	-216,96
	Скорректированная ед. цена		6 652,6	6 650,4	5 337,2	7 289,9	5 207,0

11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 24а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, Ново-Вокзальная ул., 164	Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 36Б
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 652,60	6 650,40	5 337,20	7 289,90	5 207,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 652,60	6 650,40	5 337,20	7 289,90	5 207,00
13	Площадь, кв.м	316,40	70,2	301,0	250,0	210,0	150,0
	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	0,8475	0,9882	0,8519	0,8681	0,8837	0,9146
	Корректировка		-14,24%	-0,52%	-2,37%	-4,10%	-7,34%
	Корректировка ед. цены		-947,33	-34,58	-126,49	-298,89	-382,19
	Скорректированная ед. цена		5 705,27	6 615,82	5 210,71	6 991,01	4 824,81
14	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)

	Корректировка		-27,00%	-27,00%	0,00%	-27,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-1 540,42	-1 786,27	0,00	-1 887,57	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 164,85	4 829,55	5 210,71	5 103,44	4 824,81
	Среднее значение, руб./кв.м		4 826,67				
16	Коэффициент вариации		8,43%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	4	4	3	4	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 818,2	-1 151,5	410,7	-3 296,6	-1 175,2
19	Относительная величина внесенных корректировок		-30,39%	-19,25%	8,56%	-39,25%	-19,59%
		1,00	0,222	0,222	0,167	0,222	0,167
		25,49	4,505	4,505	5,988	4,505	5,988
20	Удельный вес	1,00	0,177	0,177	0,235	0,177	0,235
21	Удельная стоимость		737,18	854,83	1 224,52	903,31	1 133,83
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	4 853,67					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 24а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, Ново-Вокзальная ул., 164	Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 36Б
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 983	5 981	4 800	8 400	6 000
3	Площадь объекта, кв.м	320,10	70,20	301,00	250,00	210,00	150,00
4	Арендная ставка, руб./кв.м в год		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
5	Арендная ставка, руб./кв.м в год		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
6	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля расходов		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Величина расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м в год		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
7	Среднее значение, руб./кв.м		6 232,80				
	Коэффициент вариации		21,12%				
8	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		5 983,00	5 981,00	4 800,00	8 400,00	6 000,00
9	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
	Корректировка ед. цены		-574,37	-574,18	-460,80	-806,40	-576,00
	Скорректированная ед. цена		5 408,63	5 406,82	4 339,20	7 593,60	5 424,00
10	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		5 408,63	5 406,82	4 339,20	7 593,60	5 424,00
11	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		5 408,63	5 406,82	4 339,20	7 593,60	5 424,00
12	Этаж расположения	2	Цоколь	Цоколь	Цоколь	1	1
	Корректировка		23,00%	23,00%	23,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		1 243,98	1 243,57	998,02	-303,74	-216,96
	Скорректированная ед. цена		6 652,6	6 650,4	5 337,2	7 289,9	5 207,0

11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 24а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, Ново-Вокзальная ул., 164	Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 36Б
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 652,60	6 650,40	5 337,20	7 289,90	5 207,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 652,60	6 650,40	5 337,20	7 289,90	5 207,00
13	Площадь, кв.м	320,10	70,2	301,0	250,0	210,0	150,0
	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	0,8465	0,9882	0,8519	0,8681	0,8837	0,9146
	Корректировка		-14,34%	-0,63%	-2,49%	-4,21%	-7,45%
	Корректировка ед. цены		-953,98	-41,90	-132,90	-306,90	-387,92
	Скорректированная ед. цена		5 698,62	6 608,50	5 204,30	6 983,00	4 819,08
14	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)
	Корректировка		-27,00%	-27,00%	0,00%	-27,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		-1 538,63	-1 784,30	0,00	-1 885,41	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 159,99	4 824,20	5 204,30	5 097,59	4 819,08
	Среднее значение, руб./кв.м		4 821,03				
16	Коэффициент вариации		8,43%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	4	4	3	4	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 823,0	-1 156,8	404,3	-3 302,4	-1 180,9
19	Относительная величина внесенных корректировок		-30,47%	-19,34%	8,42%	-39,31%	-19,68%
		1,00	0,222	0,222	0,167	0,222	0,167
		25,49	4,505	4,505	5,988	4,505	5,988
20	Удельный вес	1,00	0,177	0,177	0,235	0,177	0,235
21	Удельная стоимость		736,32	853,88	1 223,01	902,27	1 132,48
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	4 847,96					

Полученные значения коэффициента вариации составляют 18,64%.

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

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

11.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

11.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

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

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

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

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

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как

частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 10,0-17,8%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 13,9% как среднее значение.

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

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

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

11.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
- 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
- 5.4. Уплотнение дощатых полов.
- 5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
- 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

10.1. Промывание трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзи и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2024 года

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

Включают расходы:

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

11.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
		0,07		0,08
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 9,00% как среднее значение коэффициента капитализации для «Торговых помещений и зданий» и «Офисных и других общественных помещений и зданий» ввиду возможности использования объекта оценки в различных назначениях.

11.11 Определение ставки дисконтирования

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

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

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

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 5,10%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 14,10%.

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

11.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 426,9 кв.м.	320,10	320,10	320,10	320,10	320,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 847,96	5 095,21	5 355,07	5 628,18	5 915,22
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 551 832,00	1 630 976,72	1 714 157,91	1 801 580,42	1 893 461,92
Потери при сборе арендной платы, руб.	215 704,65	226 705,76	238 267,95	250 419,68	263 191,21
Действительный валовой доход, руб.	1 336 127,35	1 404 270,96	1 475 889,96	1 551 160,74	1 630 270,71
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>360 754,38</i>	<i>379 153,16</i>	<i>398 490,29</i>	<i>418 813,40</i>	<i>440 173,09</i>
Операционные расходы	360 754,38	379 153,16	398 490,29	418 813,40	440 173,09
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	975 373	1 025 118	1 077 400	1 132 347	1 190 098
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,936	0,820	0,719	0,630	0,590
Текущая стоимость денежного потока, руб.	912 949	840 597	774 651	713 379	
Сумма текущих стоимостей	3 241 576,00				
Ставка капитализации, %	9,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	13 223 311,11				
Текущая стоимость реверсии, руб.	7 801 753,55				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»
 Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

Сумма текущих стоимостей	11 043 329,55				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	11 043 329,55				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	11 040 000,00				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1498,8 кв.м.	316,40	316,40	316,40	316,40	316,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 853,67	5 101,21	5 361,37	5 634,80	5 922,17
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 535 701,19	1 614 022,84	1 696 337,47	1 782 850,72	1 873 774,59
Потери при сборе арендной платы, руб.	213 462,47	224 349,17	235 790,91	247 816,25	260 454,67
Действительный валовой доход, руб.	1 322 238,72	1 389 673,67	1 460 546,56	1 535 034,47	1 613 319,92
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>357 004,45</i>	<i>375 211,89</i>	<i>394 347,57</i>	<i>414 459,31</i>	<i>435 596,38</i>
Операционные расходы	357 004,45	375 211,89	394 347,57	414 459,31	435 596,38
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	965 234	1 014 462	1 066 199	1 120 575	1 177 724
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	14,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,936	0,820	0,719	0,630	0,590
Текущая стоимость денежного потока, руб.	903 459	831 859	766 597	705 962	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года
Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,
63:01:0707001:5599

Сумма текущих стоимостей	3 207 877,00				
Ставка капитализации, %	9,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	13 085 822,22				
Текущая стоимость реверсии, руб.	7 720 635,11				
Сумма текущих стоимостей	10 928 512,11				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	10 928 512,11				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	10 930 000,00				

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	316,40	10 928 512,11	10 928 512,11
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	320,10	11 043 329,55	11 043 329,55
	Итого:					21 971 841,66

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 рассчитанная доходным подходом, на 05 апреля 2024 года составляет:

21 971 841,66 руб. (Двадцать один миллион девятьсот семьдесят одна тысяча восемьсот сорок один рубль 66 копеек.)

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

12.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость с НДС, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Не применялся	0,00	12 391 806,00	0,50	10 928 512,11	0,50	11 660 159,06
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Не применялся	0,00	12 521 918,28	0,50	11 043 329,55	0,50	11 782 623,92
Итого:							24 913 724,28		21 971 841,66		23 442 782,98

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 на 05 апреля 2024 года с НДС составляет округленно:

23 442 782,98 руб. (Двадцать три миллиона четыреста сорок две тысячи семьсот восемьдесят два рубля 98 копеек.)

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	11 660 159,06	9 800 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	11 782 623,92	9 900 000,00

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №21 от 21 марта 2024 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599).

Оценка проведена по состоянию на 05 апреля 2024 года и представлена в Отчете об оценке №800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 05 апреля 2024 года составляет без НДС округленно:

19 700 000,00 руб. (Девятнадцать миллионов семьсот тысяч рублей 00 копеек..)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Отчет об оценке 800-106-21-0424-02 от 05 апреля 2024 года
Глава 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

В том числе:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 800 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 900 000,00

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./


/Филатов В.Д./



05 апреля 2024 года

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

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

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

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

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

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <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



М.А. Власова



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://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

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



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



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Филатов 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
для страховых **страхования** финансовых и
профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»



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



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

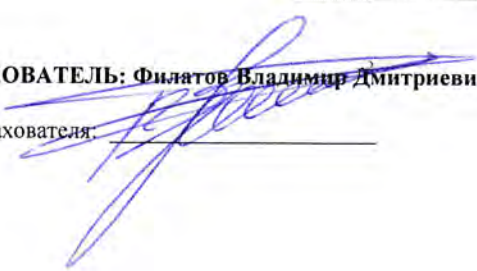
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 24 г.

012371 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 « 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

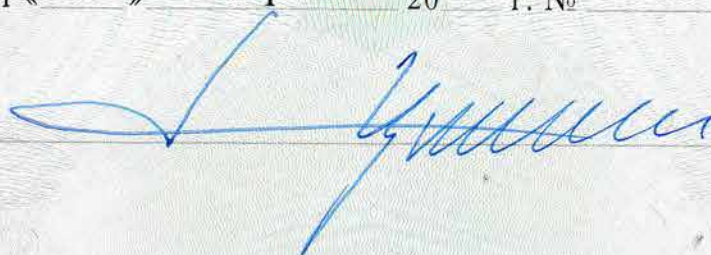
выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » апреля 20 24 г.

003118 - KA3

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

№ 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

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

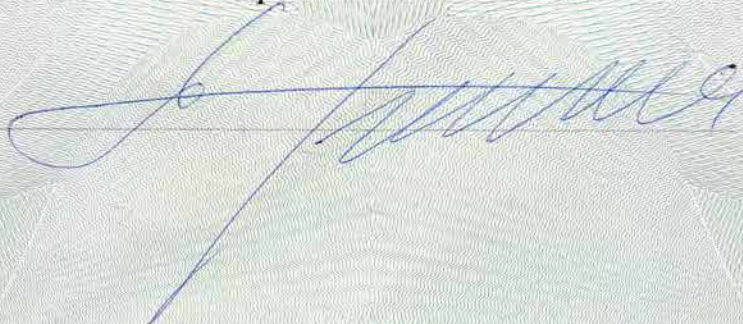
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 20 24 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 22.03.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 22.03.2024, 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: 8	
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	
Номер кадастрового квартала: 63:01:0707001	
Дата присвоения кадастрового номера: 04.03.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Местоположение: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	
Площадь: 320.1	
Назначение: Нежилое	
Наименование: нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.: 17817217.34	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0707001:5482	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере: Пирожков Юрий Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2016	

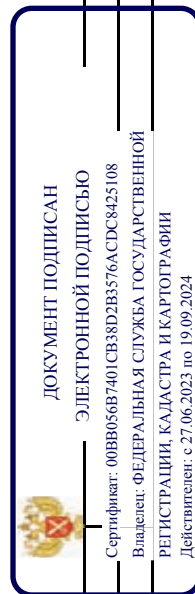


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, 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 2.2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	
1	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4 23.05.2016 18:49:41</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 23.05.2016 18:02:33</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 23.09.2010 до 01.03.2025г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления, выдан 23.09.2010</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: данные отсутствуют</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

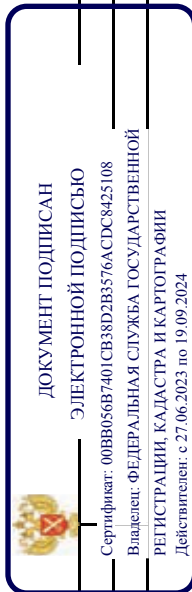
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	

	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 выражении 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

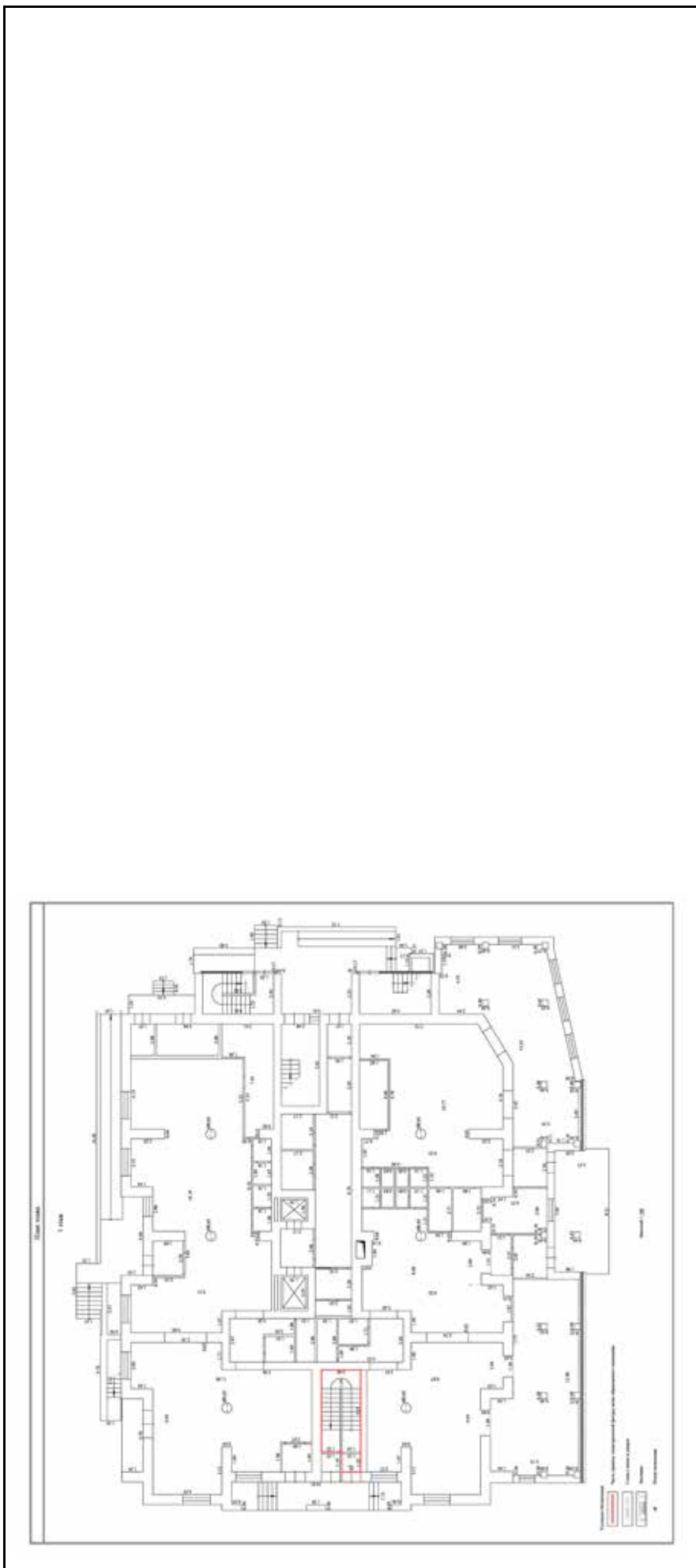


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

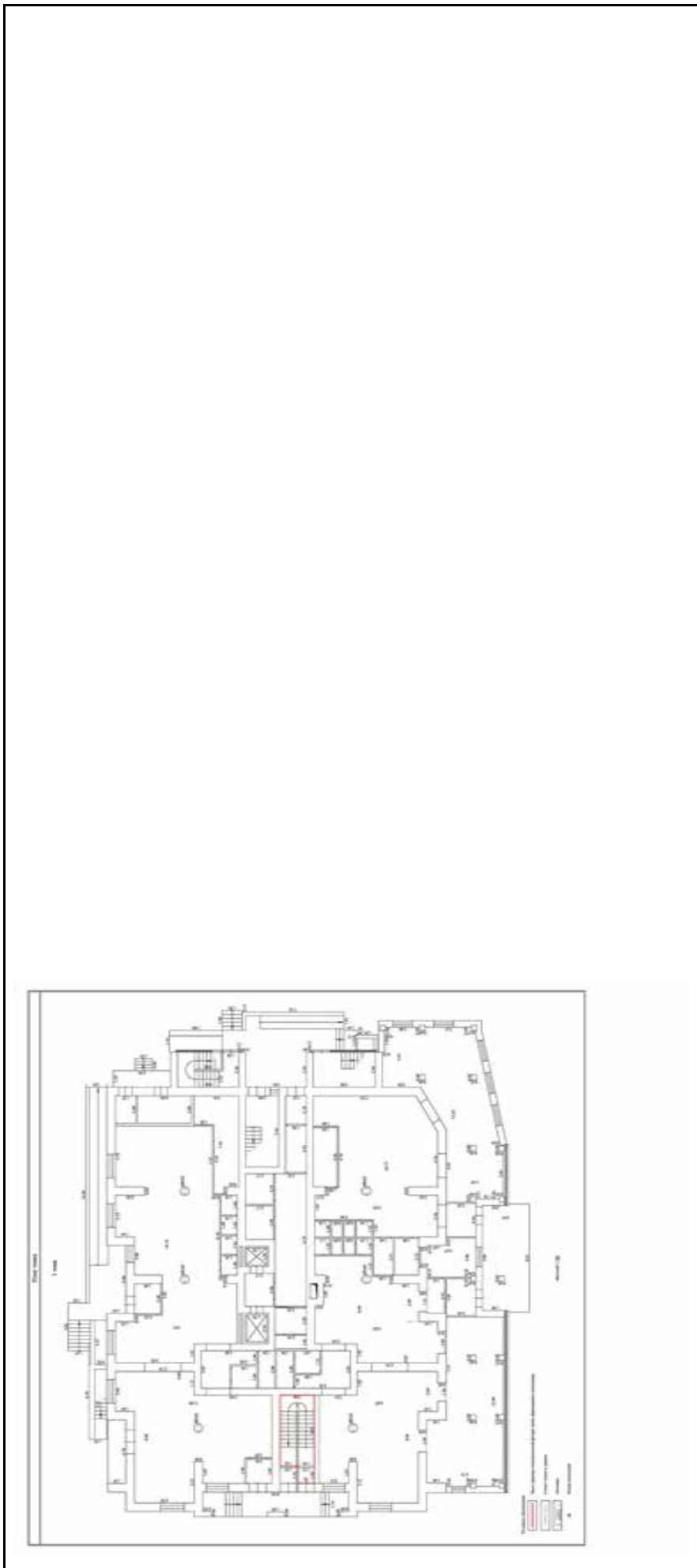
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598			
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599			
		Номер этажа (этажей): 1	



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		

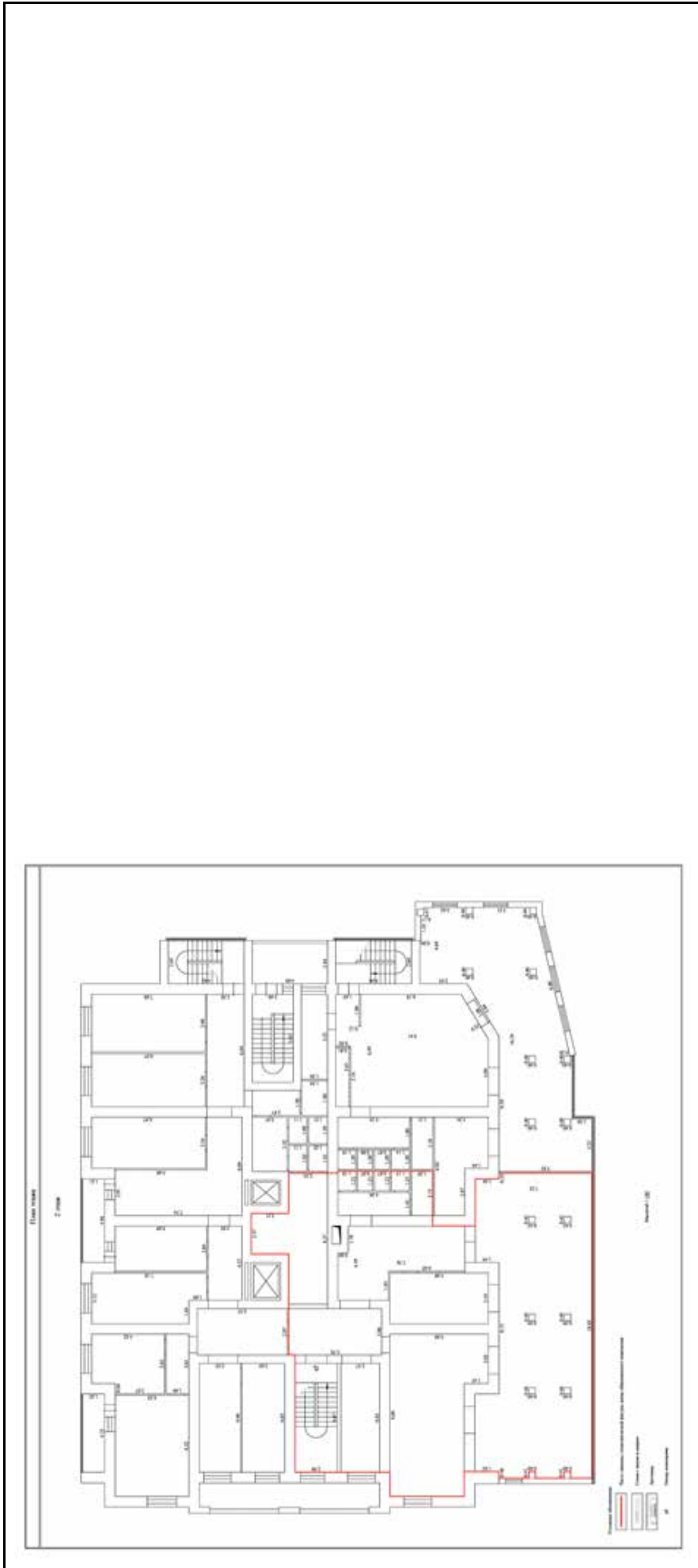
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598			
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

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

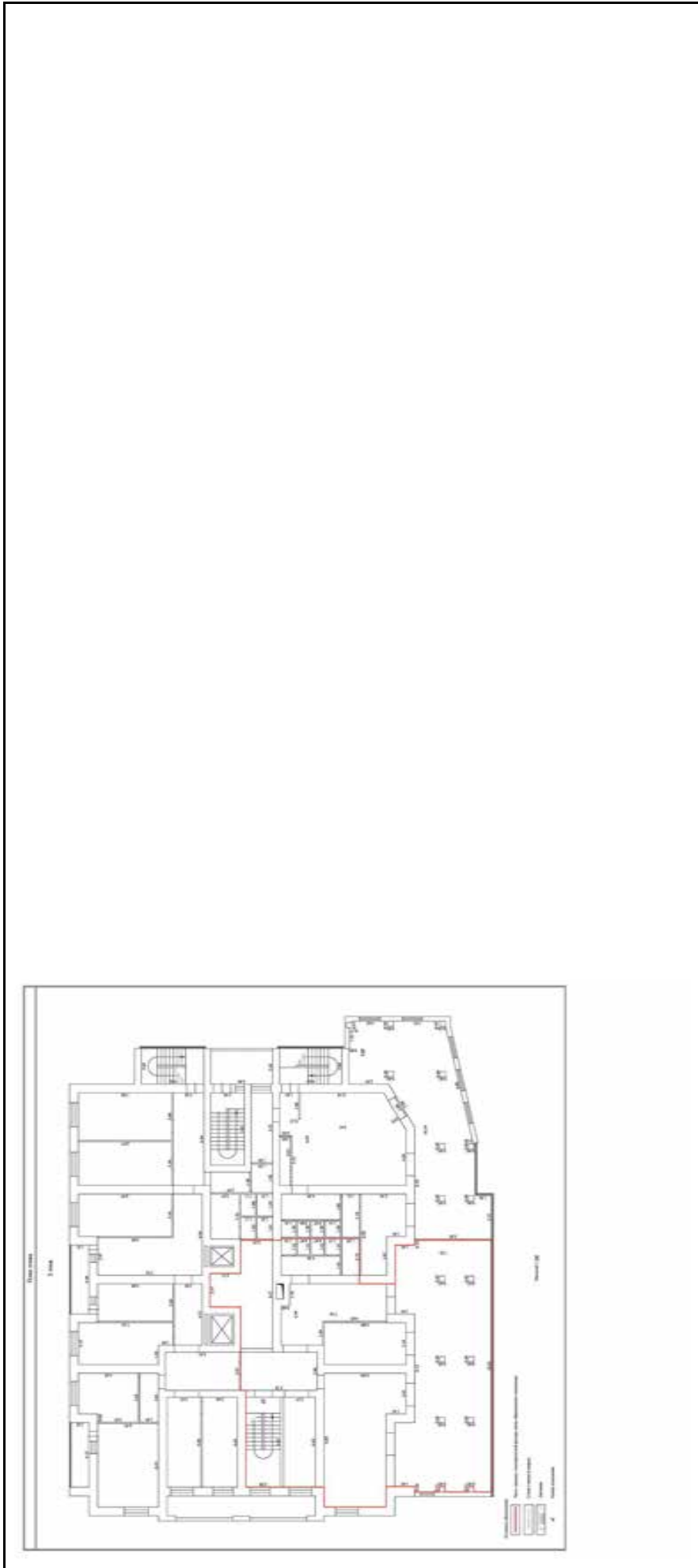
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	
Номер этажа (этажей): 2	




Масштаб 1

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81869598			
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1


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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 22.03.2024, поступившего на рассмотрение 22.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	
Кадастровый номер:	63:01:0707001:5598
Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110
Площадь:	316.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	17630228.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:5482
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Пирожков Юрий Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2016



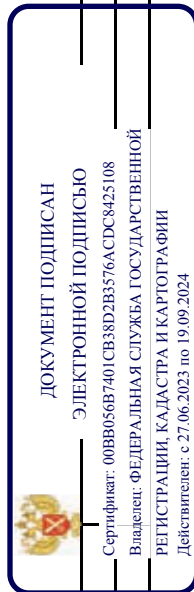
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:598	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, 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: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1 23.05.2016 18:28:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.05.2016 18:28:48
	номер государственной регистрации:		63-63/001-63/001/315/2016-6998/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.09.2010 до 01.03.2025г.
	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:		Правила доверительного управления, выдан 23.09.2010
	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:		



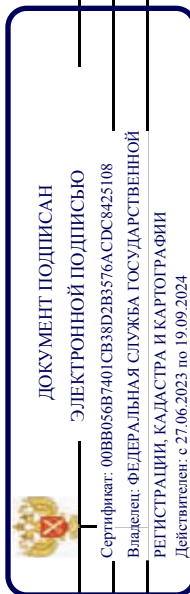
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:598	

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

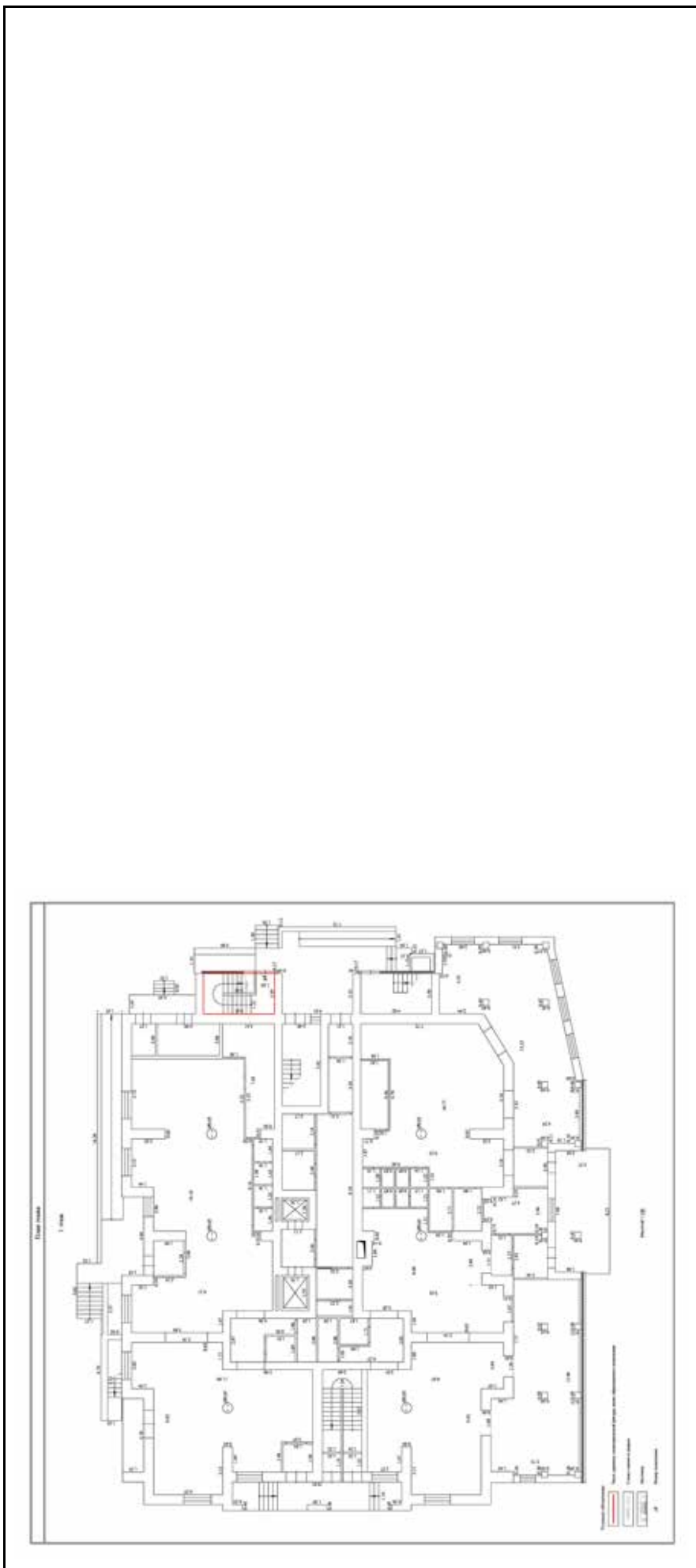


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

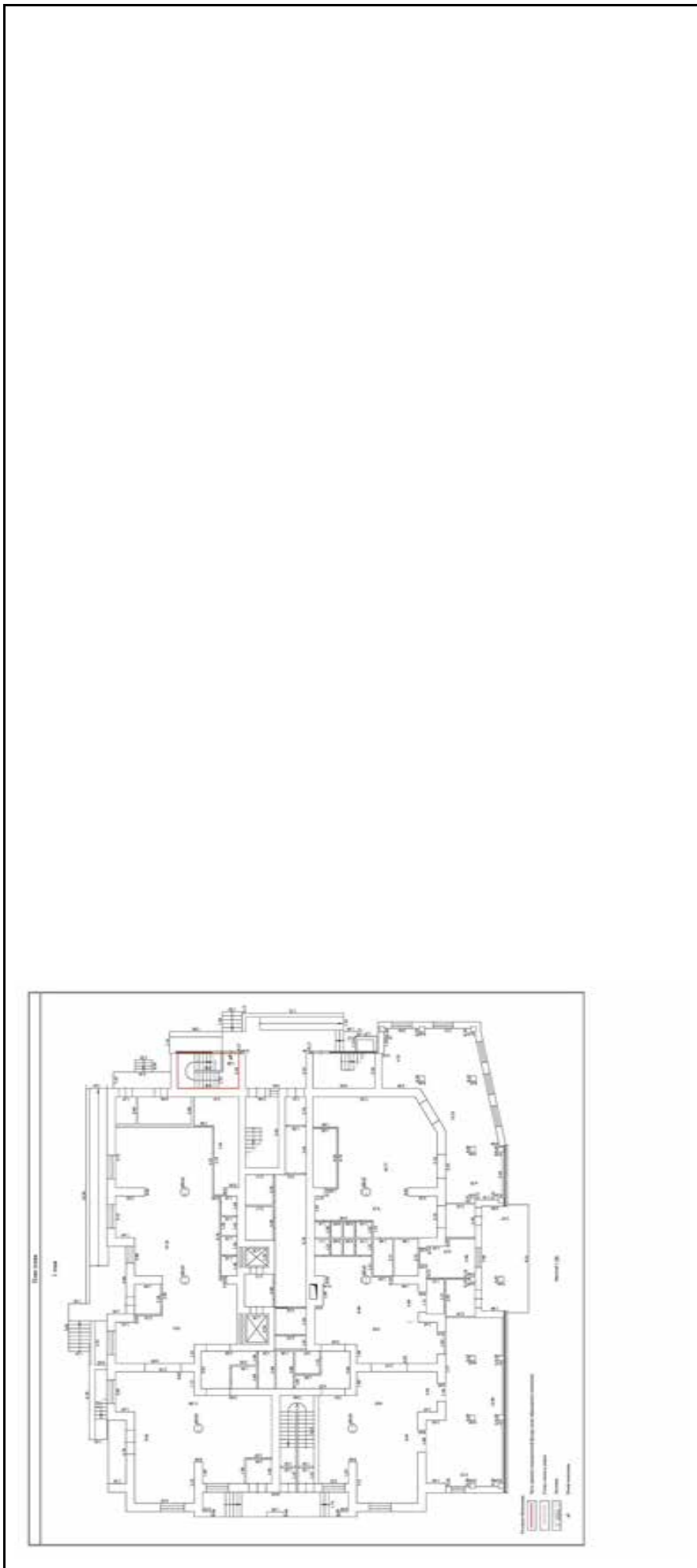
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814			
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598			
		Номер этажа (этажей): 1	




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		

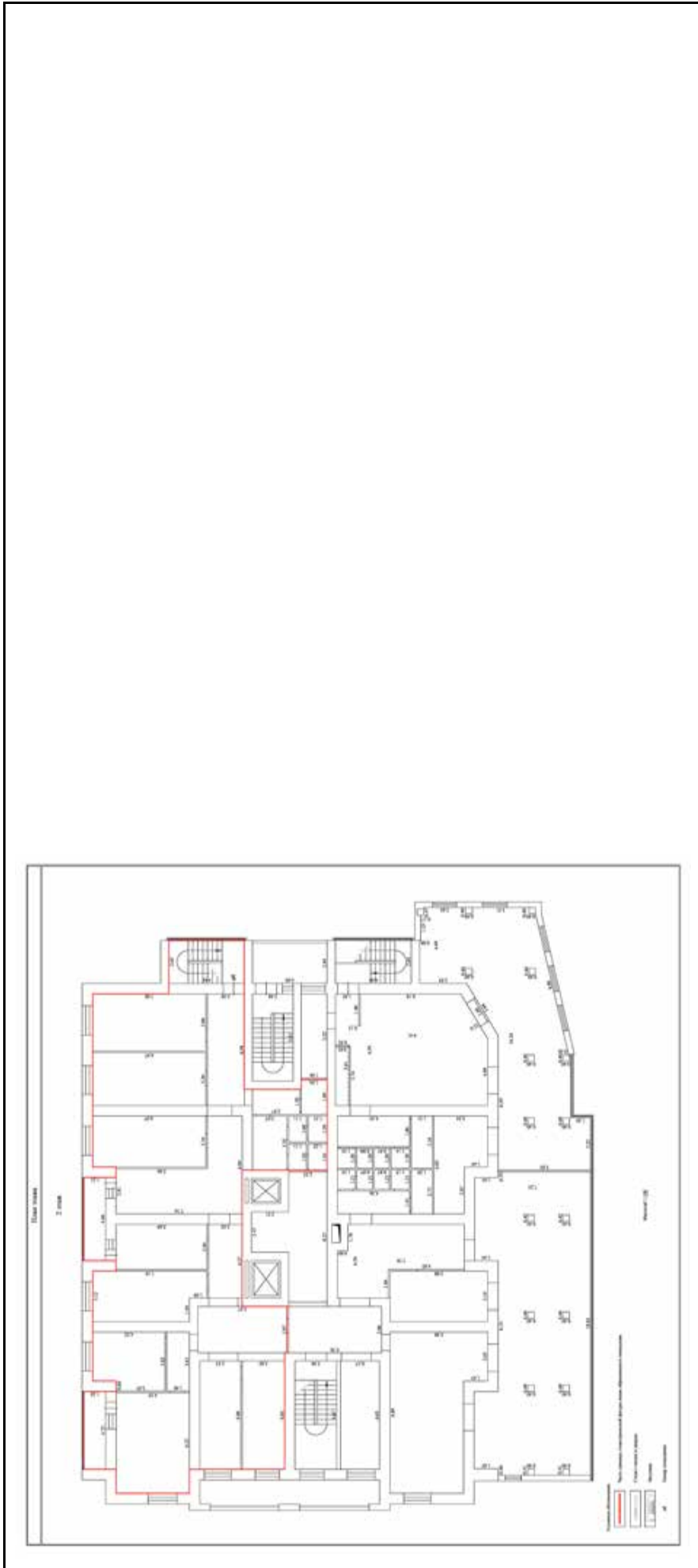
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814			
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598			
Номер этажа (этажей): 1			




Масштаб 1

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4
Лист № 3 раздела 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	
Номер этажа (этажей): 2	



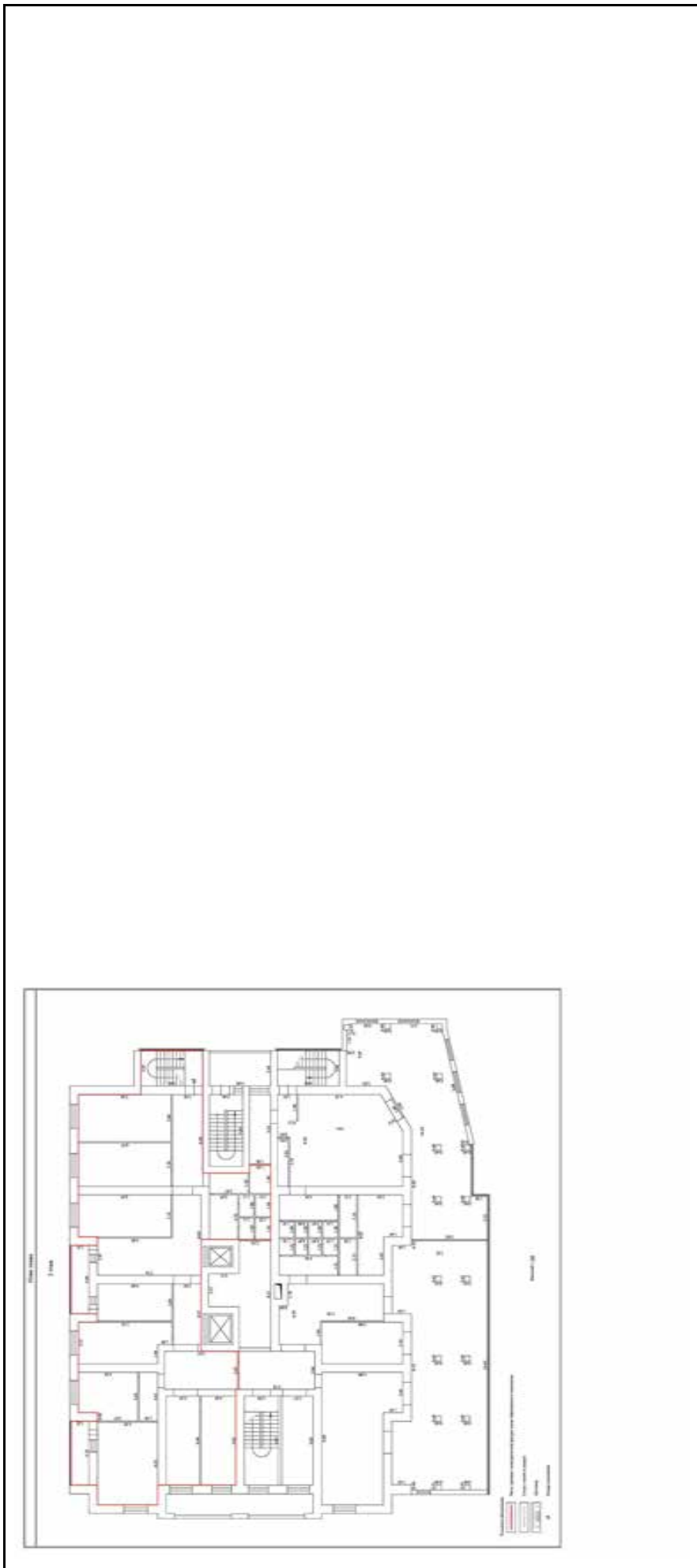
Масштаб 1


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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 3
22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81866814	
Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	
Номер этажа (этажей): 2	



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

Свободное назначение, 534,4 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112

М Московская 14 мин.



Площадь
534,4 м²



Этаж
1 из 12



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 26201990 Гостиница "Мой Город"

Помещение подходит для любого бизнеса, так и помещение коммерческого

[Отзыв о сайте](#)

26 000 000 ₽



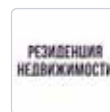
[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 48 653 ₽

Налог НДС не включен

+7 905 017-31-22

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**РЕЗИДЕНЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Суперагент



РИЕЛТОР

Игорь Гусельников

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

назначения площадью 534,4 м.кв.

Описание:

10 номеров разного уровня комфортности (люкс, полулюкс, стандарт, эконом, хостел). В каждом номере совмещенный санузел (душ и/или ванна)
комната для приготовления и приема пищи
сауна с душевой и бассейном
массажный кабинет
кабинет маникюра
тату салон
парикмахерская
комната охраны
подсобные помещения для стирки и глажки белья
Готовый проект реконструкции входной группы (устройство галереи)

Характеристики объекта:

общая площадь 534,4 кв.м,
количество номеров 10,
площадь номеров 223,4 кв.м,
площадь помещений коммерческого назначения 181,0 кв.м,
сауна с бассейном 94,2 кв.м,
массажный кабинет 16,9 кв.м,
маникюрный салон 32,3 кв.м,
комната охраны 15,8 кв.м.

Месторасположение.

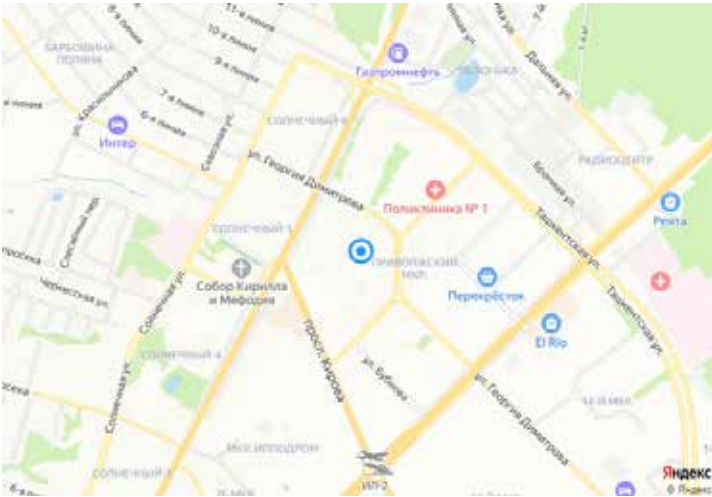
Гостиница располагается по адресу: ул. Георгия Димитрова 112
Объект находится в Приволжском микрорайоне Промышленного района г. Самары между Московским шоссе и ул. Демократической, между ул. Георгия Димитрова и проспектом Кирова.
В шаговой доступности расположены рынок "Шапито", ТЦ "Поляна", Собора Кирилла и Мефодия.
Отличная транспортная доступность из любого района города любым видом транспорта.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

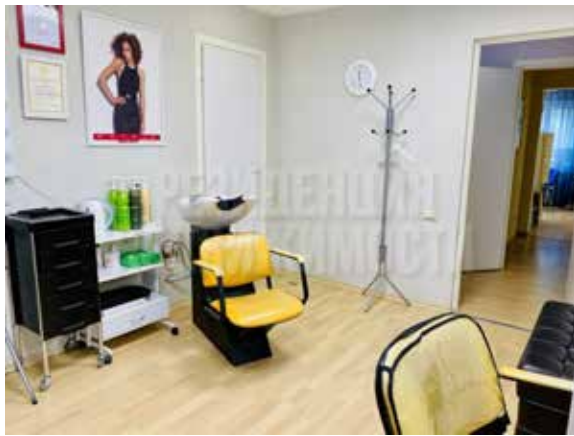
+7 905 017-31-22

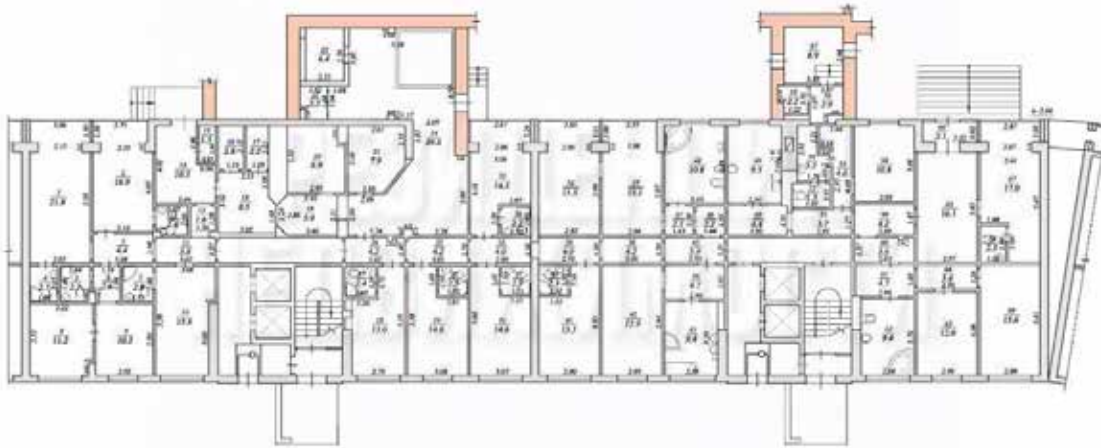




Общая площадь	534,4 м ²
---------------	----------------------

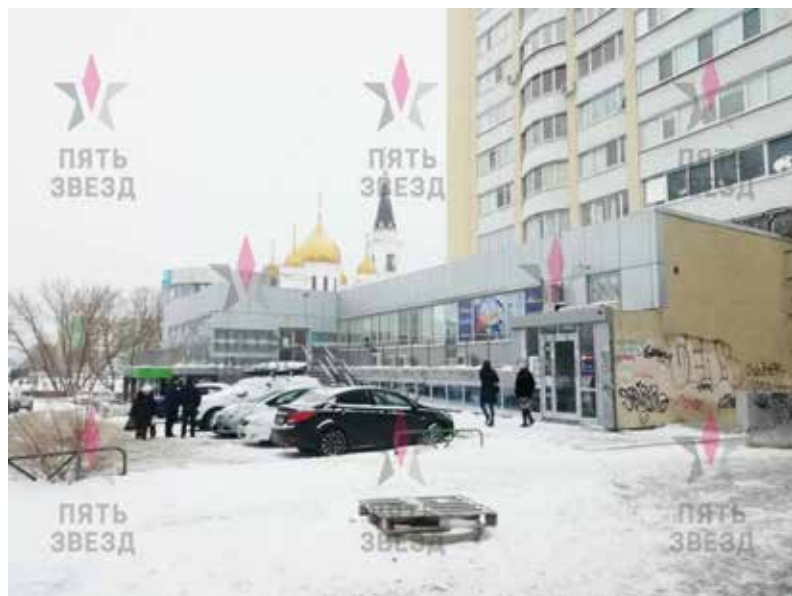






Свободное назначение, 493,7 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26



Площадь
493,7 м²



Этаж
-1 из 20



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся нежилое помещение на 1 линии ул. Демократическая в густонаселённом районе Самары на пересечении двух главных магистралей города - проспект Кирова и ул. Ново-Садовой.

Цокольный этаж с окнами, три отдельных входа, высокие потолки, удобные подъездные пути, большая парковка.

[Отзыв о сайте](#)

17 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 490 000



Цена за метр 34 434 ₽

Налог НДС включен: 2 833 333 ₽

+7 967 724-14-22

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд

Суперагент



РИЕЛТОР

Владимир Хашев

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Высокий транспортный и пешеходный трафик. В соседнем помещении располагается магазин Пятёрочка. В шаговой доступности расположены остановки общественного транспорта, торговый центр Поляна, многочисленные офисы различных организаций. Есть место для наружной рекламы на фасаде. Отлично подойдёт под любой вид торговой деятельности, офис компании, офис сферы услуг и т.д.

Напишите автору

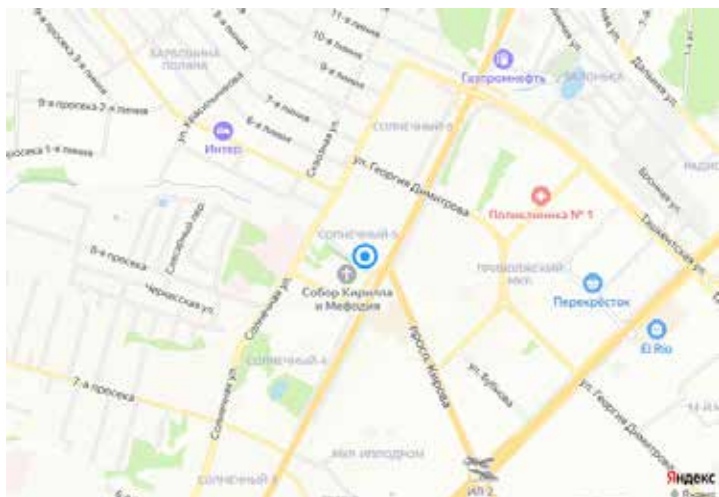
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

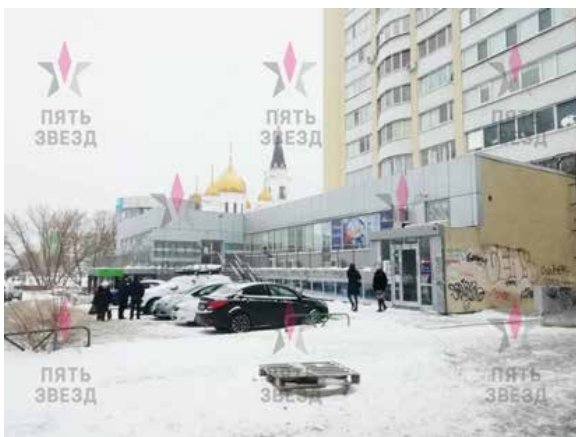
+7 967 724-14-22



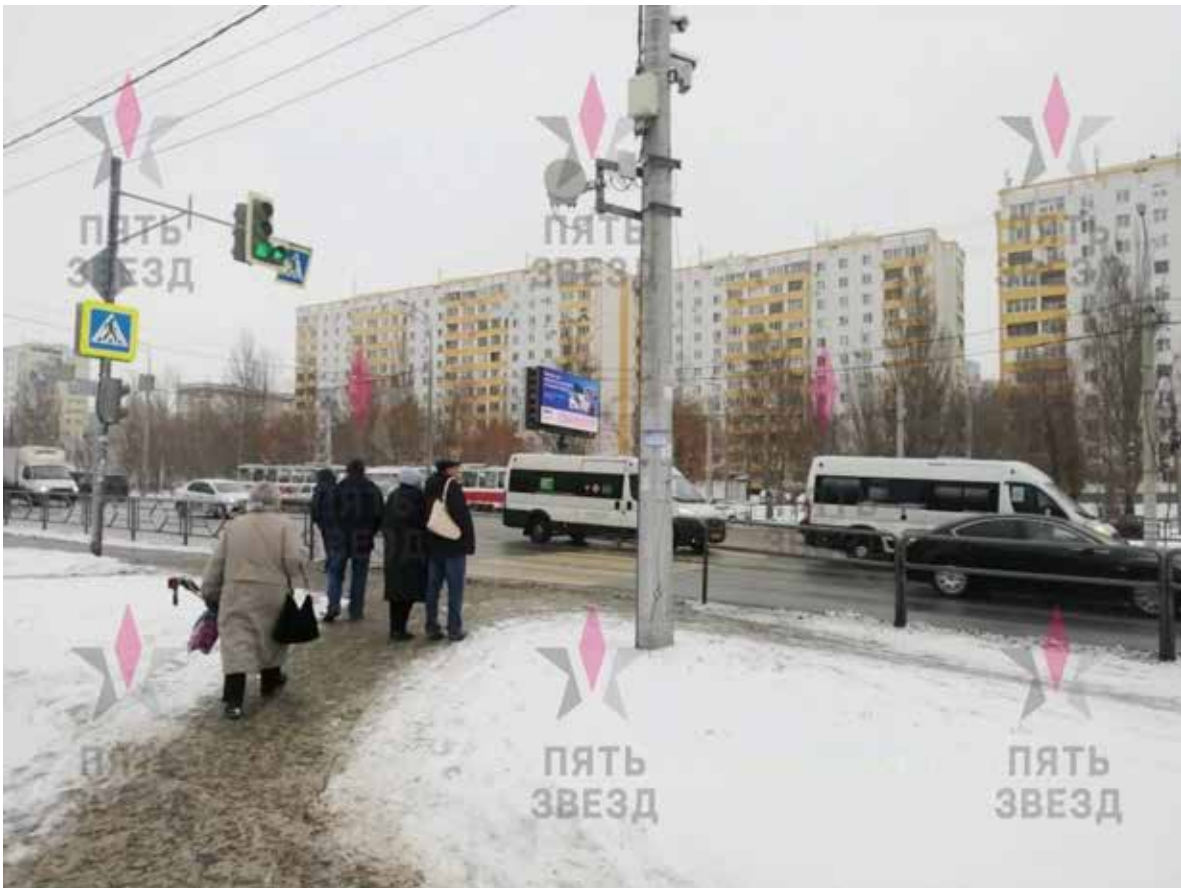
Общая площадь

493,7 м²





 [Отзыв о сайте](#)



 [Отзыв о сайте](#)

Офис, 308 м²

в **торгово-офисном комплексе «Бомба»**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А



Площадь
308 м²



Этаж
2 из 3



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продам офис на втором этаже трехэтажного офисного здания в Кировском районе.

Свободная планировка. Окна выходят на ул. Ташкентская. Объект в пересечении главной артерии города - Московское

[Отзыв о сайте](#)

15 400 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 50 000 ₽

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
379

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

шоссе. Ближайшая остановка в 150 м. Рядом находятся супермаркет Пятерочка. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик в течение всего. Непосредственно рядом с помещением есть большая парковка. Есть запасной выход.

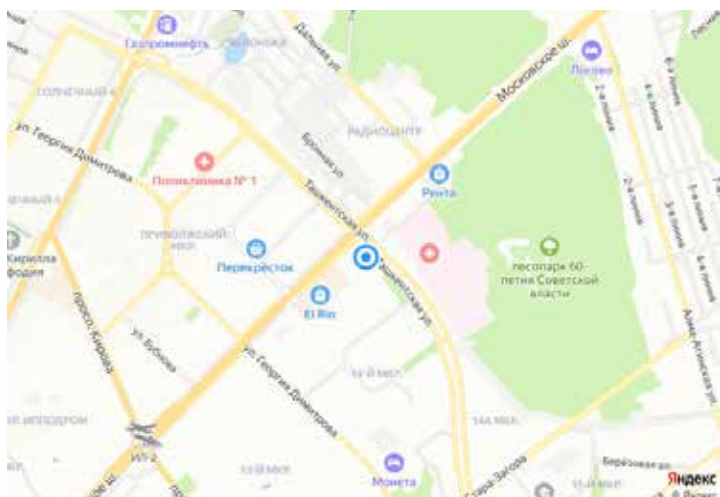
Нажмите на "сердечко", чтобы не потерять это предложение и первым узнать о снижении цены.

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

Позвоните автору

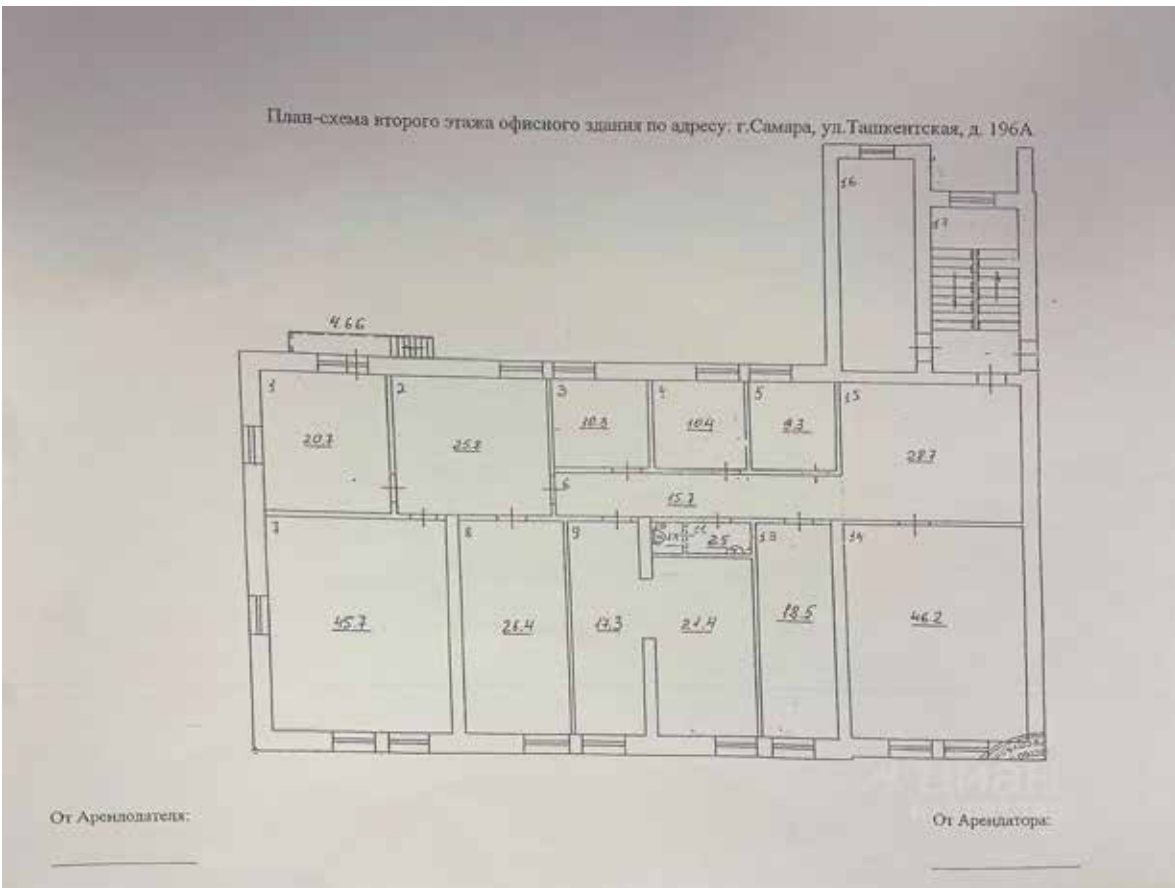
Вам ответят на все вопросы

+7 967 722-92-01





 [Отзыв о сайте](#)



Свободное назначение, 1 500 м²

в ЖК «Радамира-4»

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Георгия Димитрова, 14



Площадь
1 500 м²



Этаж
-2 из 24



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаю помещение свободного назначения по адресу: г. Самара, ул. Г. Димитрова, 14, в офисной части жилого дома, общей площадью 1 500 м², в помещении черновая отделка, мощность подведенного

[Отзыв о сайте](#)

40 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 38 800 000



Цена за метр 26 667 ₽

Налог НДС не включен

+7 967 723-28-81

+7 986 955-38-47

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР
ID 15403329

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

электричества 100 кВт(можно увеличить). Возможна организация под: офис, торговое + складское помещение, производство, гостиница, общепит, фитнес. Первая линия по ул. Димитрова. Возможна аренда с правом выкупа помещения.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

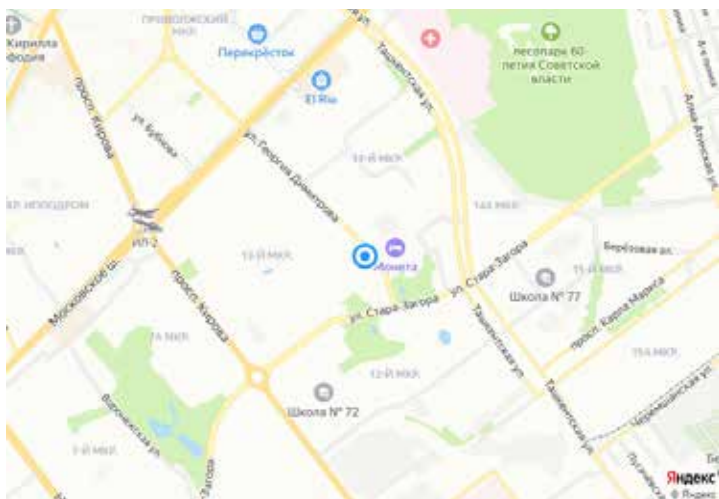
[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 723-28-81

+7 986 955-38-47



Общая площадь	1 500 м ²
Статус участка	В собственности

Риелтор

ID 15403329

6 лет 1 месяц на ЦИАН [20 объявлений](#)

+7 967 723-28-81, +7 986 955-38-47









 [Отзыв о сайте](#)



 [Отзыв о сайте](#)

Свободное назначение, 570 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а



26 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 25 705 000



Цена за метр 46 492 ₽

Налог НДС включен: 4 416 666 ₽

+7 967 723-39-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 104015745

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)



Площадь
570 м²



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

[Отзыв о сайте](#)

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся помещение на первой линии главной артерии города Ул. Ново-садовая,.

Помещение свободной планировки, с долгосрочным арендатором, высокие потолки от 3,5 до 5,5м.

Объект расположен в густо заселенном жилом районе города, рядом остановки общественного транспорта, торговые центры, офисы, Рынок, Сквер, Школы, Дет. Сады.

В здании Пятерочка, Сбербанк, Мир охоты, и масса офисов. Что дает отличный проходной трафик.

Покрытие пола Плитка. Покрытие потолка армстронг.

Помещение оборудовано пожарно-охранной сигнализацией.

Помещение оборудовано видеонаблюдением.

Стоимость по кадастру 25.000.000р.

Возможна варианты: рассрочка, ипотека, и прочее

Напишите автору

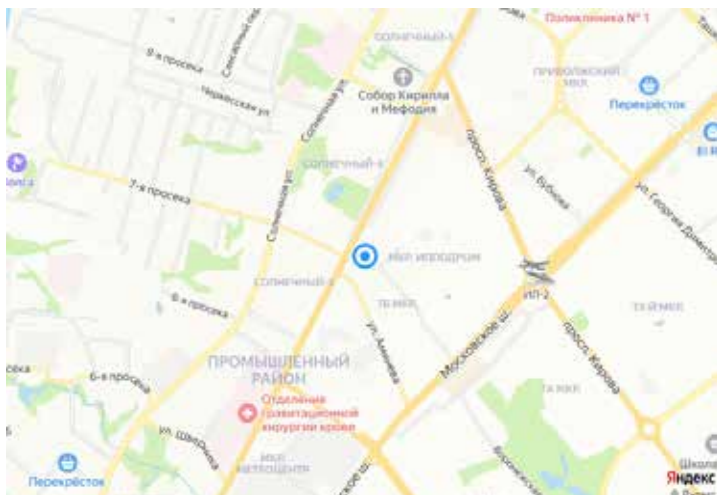
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 723-39-80



[Отзыв о сайте](#)

570 м²

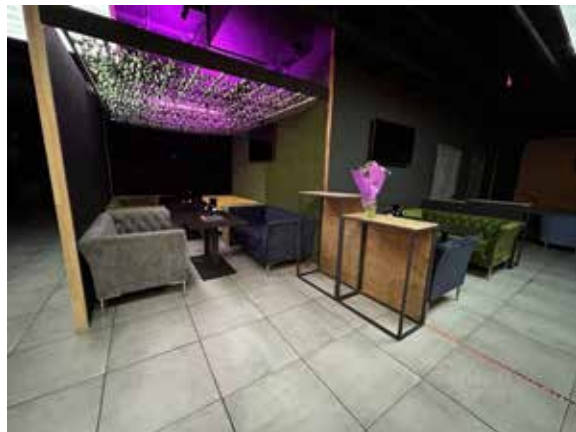
Автор объявления

ID 104015745

9 месяцев на ЦИАН

+7 967 723-39-80





Отзыв о сайте







Торговая площадь, 70,2 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 24а



Площадь
70,2 м²



Этаж
-1 из 11



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдам помещение, расположенное на цокольном этаже жилого одиннадцатизэтажного дома.

Район плотной высокоэтажной застройки, отличные подъездные пути, всегда можно найти место для парковки автомобиля.

Отдельный вход с улицы, на окнах установлены рольставни.

Выделенная электрическая мощность 12 кВт В ближайшем

находятся многочисленные объекты коммерческой

[Отзыв о сайте](#)

35 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 5 983 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 724-31-96

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
379

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

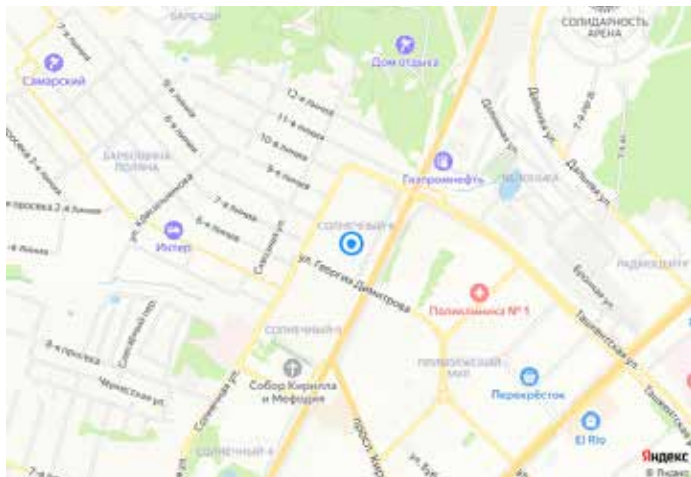
деятельности: "Дом Йоги", танцевальная студия "Созвездие", студия танца "Diva Dance", школа дзюдо "Феномен" и др.

Фото внутри по запросу. Существующий арендатор съезжает в конце марта 2024 г.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

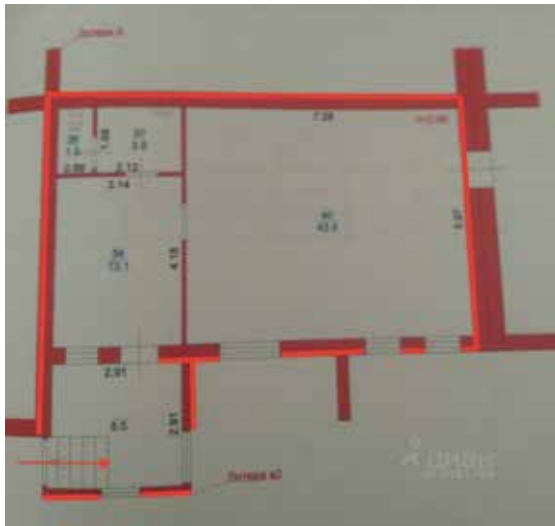
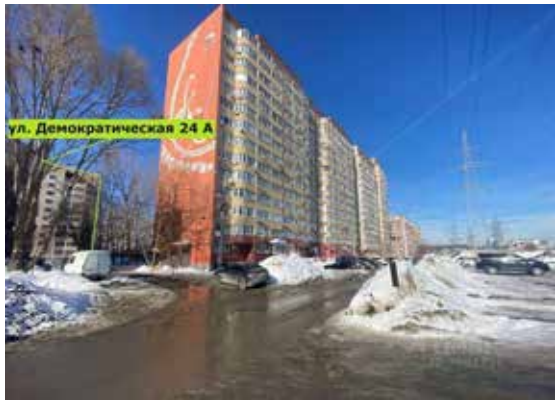
+7 967 724-31-96



Общая площадь

70,2 м²





 [Отзыв о сайте](#)



Свободное назначение, 301 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131



Площадь
301 м²



Этаж
-1 из 15



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается в аренду уникальное помещение на одной из улиц города Самара -Димитрова. Первая линия цокольный этаж. Расположение объекта обеспечивает колоссальный пешеходный и автомобильный трафик. Отличные рекламные возможности. Помещение использовалось как производственное, для изготовления пиццы и роллов. Есть возможность использовать под

[Отзыв о сайте](#)

150 000 ₽/мес.



Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 5 981 ₽ в год
Налог НДС включен: 25 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 723-52-08

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
379

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Сделан качественный ремонт. Выделенная электрическая мощность 45 кВт, с возможностью увеличения.

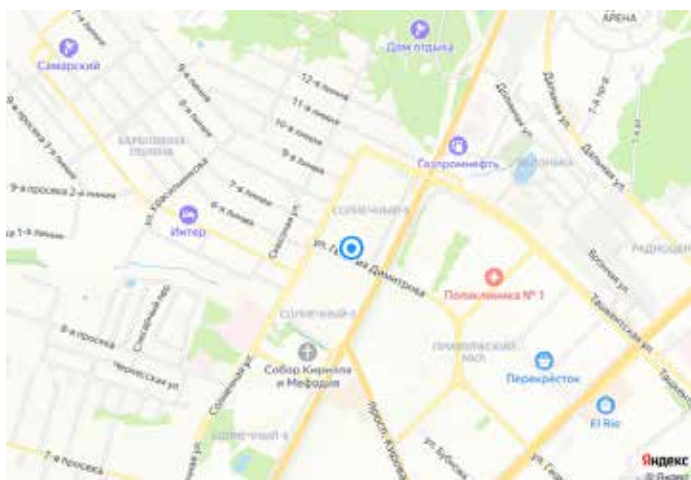
Нажмите на , чтобы не потерять это предложение и первым узнать о снижении цены.

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

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 967 723-52-08

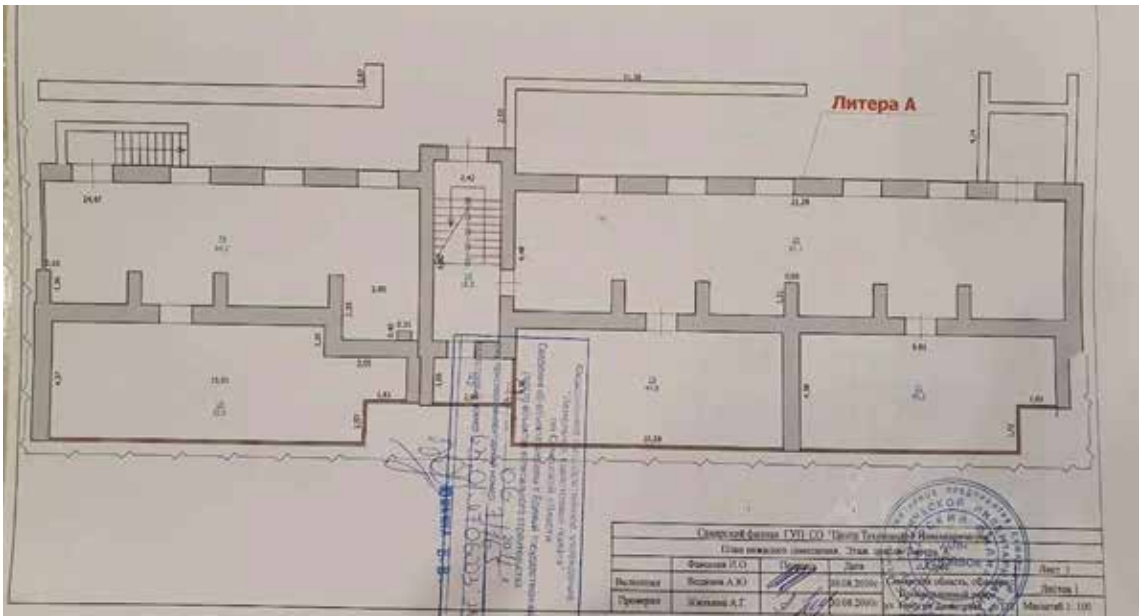


Общая площадь

301 м²







Свободное назначение, 250 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 26



Площадь
250 м²



Этаж
-1 из 20



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается в аренду универсальное нежилое помещение на 1 линии ул. Демократическая. Объект находится в густонаселенном районе Самары на пересечении двух главных магистралей города - проспект Кирова и ул. Ново-Садовой. Отдельный вход, высокие потолки, все коммуникации. Удобные подъездные пути, большая парковка.

[Отзыв о сайте](#) ытный и пешеходный трафик. В соседнем

100 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000



Цена за метр 4 800 ₽ в год

Налог НДС включен: 16 666 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 724-14-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд

Суперагент



РИЕЛТОР

Владимир Хашев

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

помещении располагается магазин Пятерочка. В шаговой доступности расположены остановки общественного транспорта, торговый центр Поляна, многочисленные офисы различных организаций.

Есть место для наружной рекламы на фасаде.

Отлично подойдет медицинский кабинет, салон красоты, офис и т.д..

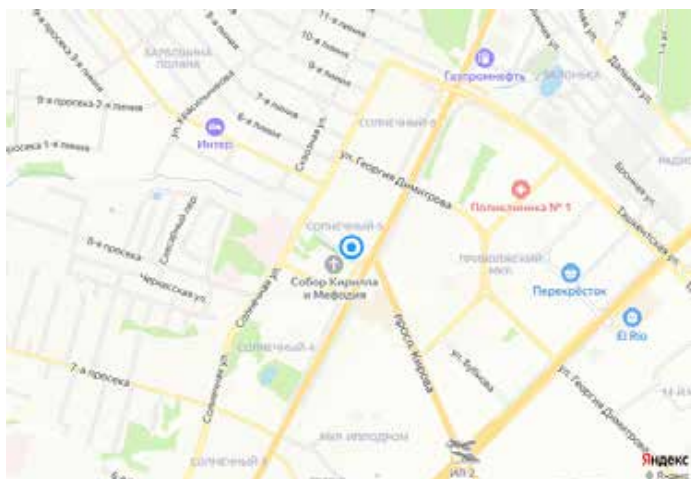
Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 967 724-14-22



Общая площадь 250 м²





 [Отзыв о сайте](#)

Торговая площадь, 210 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, Ново-Вокзальная ул., 164



Площадь
210 м²



Этаж
1 из 10



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается в аренду универсальное помещение расположенное на ул. Ново-Вокзальная, на пересечении с ул. Ново-Садовой. Первая линия, первый этаж, отличный свежий ремонт. В каждом кабинете есть вода, ранее располагался медицинский центр. Парковка на 4-6 машин напротив входа. Выделенная мощность 30 кВт.

👍 [Отзыв о сайте](#)

сбой вид деятельности.

147 000 ₽/мес. ▾



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 8 400 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 723-52-08

☎ 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
379

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 967 723-52-08



Общая площадь

210 м²







 [Отзыв о сайте](#)

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Помещение с отдельным входом на Солнечной

75 000 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 733-39-71

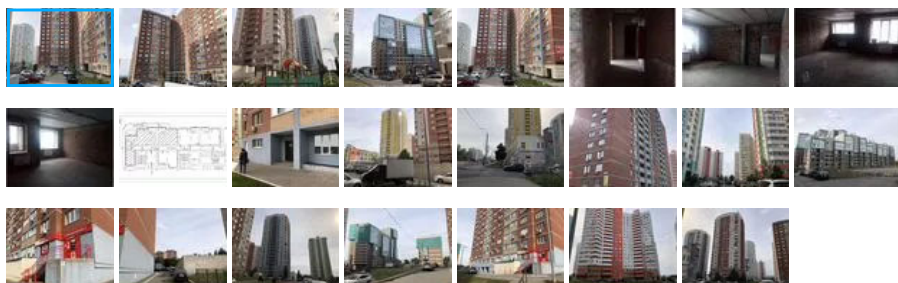
ГК Визит
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лялькин Владислав



О помещении

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 150 м²
- Этаж: 1
- Высота потолков: 2.7 м
- Отделка: без отделки
- Отопление: центральное
- Тип аренды: прямая
- Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Сообщения

273

Купить отчёт у партнёра

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

Расположение

Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 36Б
р-н Промышленный

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдам в долгосрочную аренду помещение свободного назначения на 1 этаже 16-ти этажного

здания в ЖК Солнечный

Адрес: г. Самара, Промышленный р-он, ул. Солнечная, 36Б.

ЖК Солнечный расположен в 200 метрах от пересечения улицы Солнечной и 7-ой Просеки.

В доме расположено 330 квартир, вокруг около 15-ти многоэтажных домов.

Район отличается хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой.

Площадь помещения 150 кв.м.

Высота потолков 3м.

В помещении 3 комнаты по 43 кв.м.

Отдельный вход в помещение со двора со стороны ул. Солнечной.

В помещении черновая отделка, все коммуникации подведены.

В двух комнатах лоджии.

В ближайшем окружении: ЖК Боярский двор, Красное и Белое, Пятёрочка, медицинская клиника,

Возможен ремонт в счет аренды.

Помещение подойдет для аптеки, магазина, офиса, салон красоты, медицинская клиника и т.д.

Стоимость аренды: 75 000 рублей (500 рублей/кв.м)+ коммунальные платежи

Услуги для арендатора бесплатны.

Лялькин Владислав

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3583449566 · 10 марта в 10:07 · 270 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения



275

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»[®] _____ >>