

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В. Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-27-0621

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041 по адресу:
Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул.
Антонова-Овсеенко, д. 53а

по состоянию на 18 июня 2021 года.
(дата составления отчета: 18 июня 2021 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 июня 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 июня 2021 года без НДС округленно составляет:

61 500 000,00 руб. (Шестьдесят один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек)¹

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

¹ Общая сумма справедливой стоимости приводится с учетом информации о вспышке нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	7
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ (ДОПУЩЕНИЯ)	8
1.5	ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	12
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	13
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	13
2.5	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	13
2.6	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	15
2.7	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	17
2.8	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 19	
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 19	
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	19
4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	21
4.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
4.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	22
4.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
4.4.1	Фасад здания, нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041.....	24
4.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
4.5.1	Местоположение на карте г. Самара.....	34
4.5.2	Определение класса объекта оценки:	37
5	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
5.1	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	39

5.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	48
5.2.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	49
5.2.2	Краткое описание г.Самара.....	49
5.2.3	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг.....	54
5.2.4	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2020 гг.....	61
5.2.5	Основные события рынка торговой недвижимости г. Самара в 2016 – 2020 гг.....	63
5.2.6	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара	67
5.2.7	Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара.....	68
5.2.8	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара 70	
5.2.9	Сегмент аренды офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара	72
5.2.10	Сегмент продажи офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	77
5.2.11	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара 81	
5.2.12	Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара	83
5.2.13	Сегмент крупноформатных торговых объектов г.Самара.....	85
5.2.14	Сегмент аренды торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара	90
5.2.15	Сегмент продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара	94
5.2.16	Анализ структуры спроса на рынке торговой недвижимости г. Самара 98	
5.2.17	Основные показатели рынка торговых площадей г. Самара	100
5.2.18	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 103	
5.2.19	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	103
5.2.20	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	104
5.2.21	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	107
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	108
7	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	112
7.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	112
7.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	115
7.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	115
7.2.2	Доходный подход	117
7.2.3	Затратный подход	119
7.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	120
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	122
8.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	123

8.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	125
8.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502	130
8.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017	134
8.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041	138
8.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	142
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	143
9.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	144
9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	146
9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502	151
9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017	155
9.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041	159
9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	163
9.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	163
9.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	164
9.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	165
9.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	170
9.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	171
9.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	172
10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	174
10.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами	174
11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	177
12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	179
13 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	180

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36,37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №27 от 02.06.2021 г.

1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 июня 2021 года без НДС округленно составляет:

61 500 000,00 руб. (Шестьдесят один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	1 440,90	1	24 433 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	171,60	1	2 910 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	2 014,40	1	34 157 000,00

1.4 Ограничения (допущения)

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. Объем предоставляемой информации определяется п. 5 данного задания на оценку. Заказчик имеет право на выборочное предоставление информации исходя из принципов наличия и достоверности.

Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на справедливую стоимость Объектов оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

Мнение оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на справедливую стоимость Объекта оценки.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете справедливой стоимости.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5 Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 июня 2021 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №27 от 02.06.2021 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №27 от 02.06.2021 г.
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, 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.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	18 июня 2021 года.
Срок проведения оценки:	С 02 июня 2021 года по 18 июня 2021 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-27-0621
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03

Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Филатов Владимир Дмитриевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика 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@sroarmo.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» №433-022161/16 срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021 г., №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 ПИ №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П.

	<p>Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 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).
--	---

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

Согласно Международным стандартам 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 РСБУ² для целей настоящей оценки.

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

² РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

2.6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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 сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки.

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.

Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, 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.

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

2.7 Заявление оценщика

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

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

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

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

2.9 Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,

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 и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 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 – 18 июня 2021 года.

4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298335 от 20 марта 2012 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298332 от 20 марта 2012 года	1
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298334 от 20 марта 2012 года	1
4	Технический паспорт помещения	без номера от 25.09.1999 г.	8
5	Технический паспорт помещения	без номера от 05.06.2003 г.	3
6	Технический паспорт помещения	без номера от 25.09.1999 г.	6
7	Поэтажный план	без номера	6
8	Выписка из ЕГРН	16.06.2021 № 99/2021/398561046	4
9	Выписка из ЕГРН	16.06.2021 № 99/2021/398556730	5
10	Выписка из ЕГРН	16.06.2021 № 99/2021/398558506	3
*	ИТОГО		38

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

4.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено копиями Выписок из ЕГРН.³

Субъектом права на объект оценке является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

4.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (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 рентный «Первый Рентный», 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.

4.4 Фотографии объекта оценки

4.4.1 Фасад здания, нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

















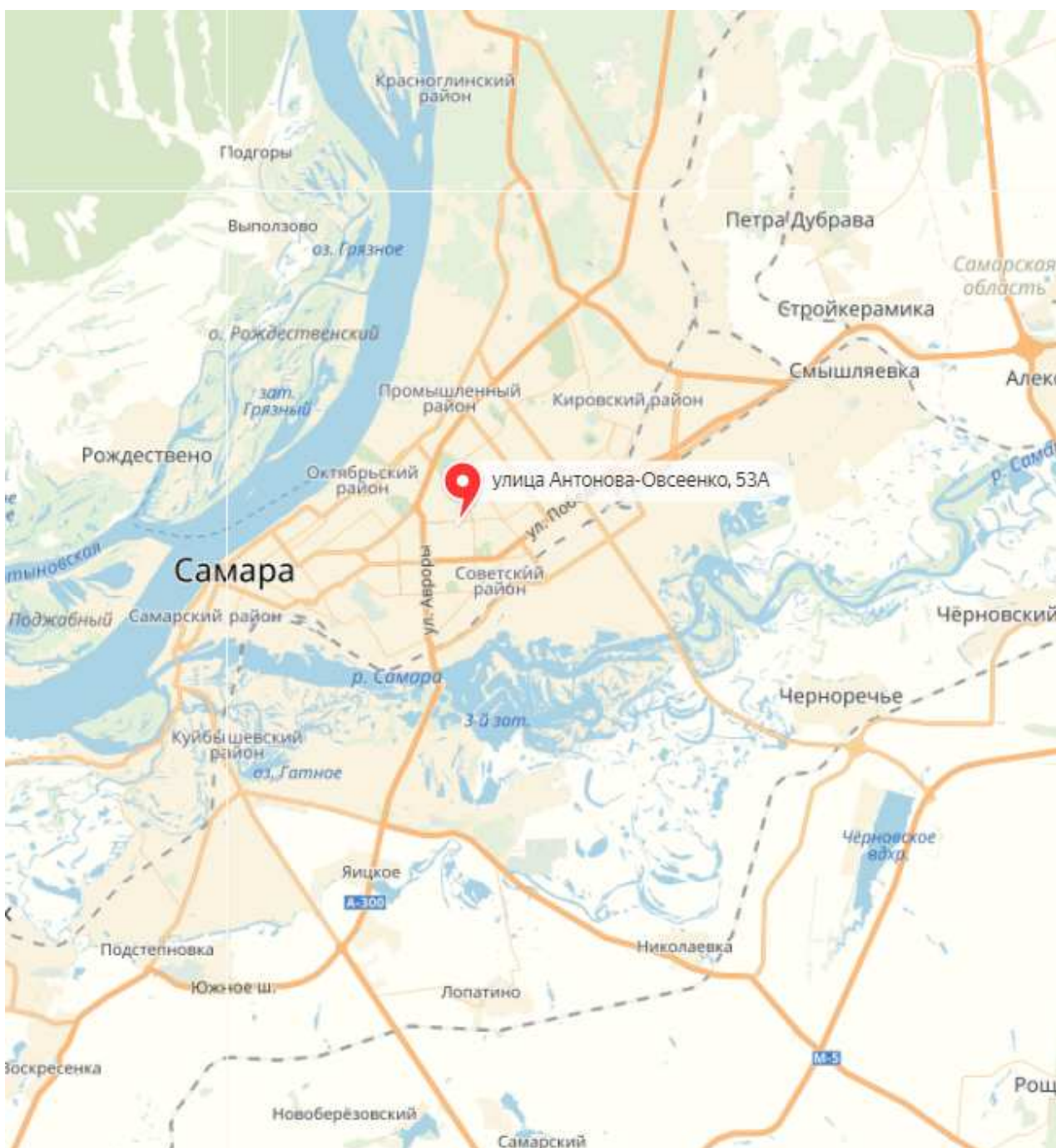


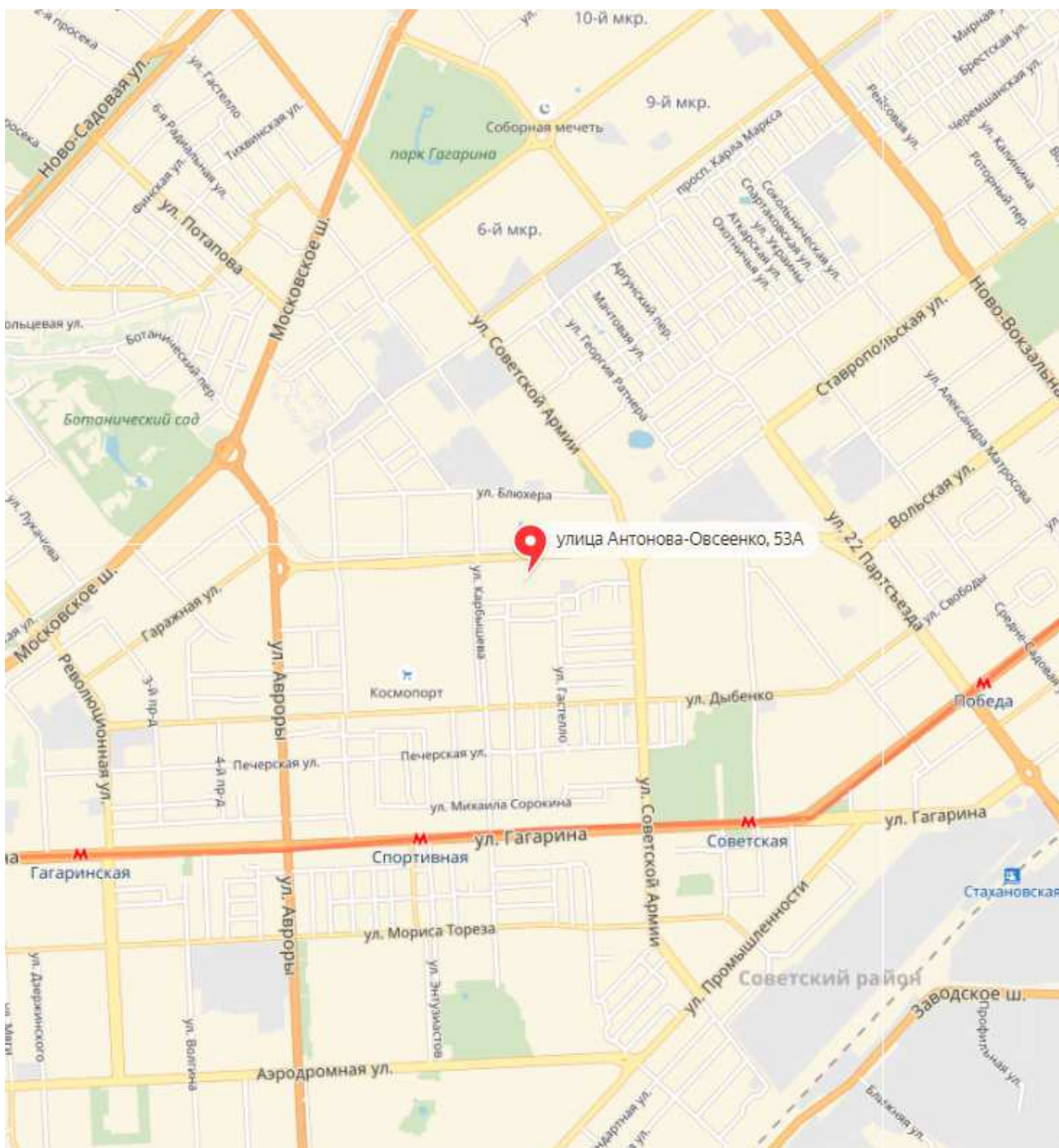
4.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48
	Итого:				3 626,90		

4.5.1 Местоположение на карте г. Самара





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36,37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6	16.06.2021 № 99/2021/398561046	76 507 337,62
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25	16.06.2021 № 99/2021/398556730	9 111 429,76
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48	16.06.2021 № 99/2021/398558506	106 958 415,50
	Итого:			3 626,90			192 577 182,88

4.5.2 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

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

5.1 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 по оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в марте замедлил свое снижение до 0,5% по сравнению с соответствующим периодом 2020 года после падения на 2,5% (оценка уточнена с -2,8%) по итогам февраля. Снижение ВВП в I квартале 2021 года ведомство оценило в 1,3% (позднее Росстат предоставил собственную оценку – по его данным, снижение ВВП в I квартале составило 1%). Минэкономразвития отмечает, что, несмотря на продолжение спада, поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Убедиться в этом можно будет, изучив статистику промышленного производства.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в марте 2021 года промышленное производство выросло на 1,1% после сокращения на 3,2% в феврале. По итогам I квартала 2021 года промышленное производство снизилось на 1,3%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в марте увеличилось на 0,7%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск замедлил снижение до 5,6% после сокращения на 9% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» сокращение выпуска на 1,7% месяцем ранее сменилось ростом на 4,2%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска ускорился до

11% после увеличения на 9% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска замедлился до 9,7% после увеличения на 10,8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь'20	-7,5	+2,9	-2,8	+4,7
Декабрь'20	-7,5	+7,9	+5,6	+6,5
2020 год	-6,9	+0,6	-2,4	+4,7
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-9,0	-1,7	+9,0	+10,8
Март'21	-5,6	+4,2	+11,0	+9,7
I квартал'21	-7,3	+0,9	+9,6	+11,9

Таким образом, переходу к росту промышленного производства в марте способствовали все сегменты за исключением «Добычи полезных ископаемых», которая оставалась в отрицательной области (тем не менее, снижение в добывающих отраслях существенно замедлилось). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Март 2021	Март 2021 / Март 2020	I кв. 2021 / I кв. 2020
Добыча угля, млн тонн	108,3	+13,5%	+9,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	125,0	-9,5%	-11,0%
Природный газ, млрд м3	174	+15,1%	+8,4%
Мясо скота, тыс. тонн	721	+0,1%	+2,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,1	-4,1%	-6,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,0	-5,1%	-11,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	41,8	+20,7%	+13,2%
Спецодежда, млрд руб.	4,2	+45,7%	+33,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	-8,9%	-10,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	4,7	+7,3%	-2,9%
Цемент, млн тонн	9,1	-8,6%	-8,0%
Бетон товарный, млн м3	6,0	+8,9%	+2,1%
Прокат готовый, млн тонн	16,2	+4,6%	+3,5%
Трубы стальные, млн тонн	2,6	-4,9%	-9,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	365	+32,3%	+13,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	38,5	+34,3%	+41,9%

В **добывающем сегменте** отметим продолжение роста объемов добычи угля и природного газа (на 13,5% и 15,1% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-9,5%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. При этом динамика добычи в перечисленных позициях с начала года несколько улучшилась по сравнению с ситуацией за январь-февраль. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась преимущественно отрицательной. В частности, производство **мяса скота** практически не изменилось (+0,1%), при этом выпуск **мяса птицы** сократился на 4,1%, а выпуск **рыбы** - снизился на 5,1%. В легкой промышленности отметим увеличение выпуска, причем лидирующей позицией остается **спецодежда** (+45,7% в марте и рост на 33,9% по итогам квартала). Динамика производства **стройматериалов** оказалась разнонаправленной. Так, снижение показали **керамические кирпичи** (-8,9%), а также **цемент** (-8,6%), в то время как выпуск **блоков и прочих строительных изделий** и **бетона** увеличился (+7,3% и +8,9% соответственно). В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно положительной. Так, производство **готового проката** увеличилось на 4,6%, производство **легковых автомобилей** выросло на 32,3% (при этом рост за квартал ускорился до 13,2% после увеличения на 3,3% по итогам января-февраля), а выпуск **грузовых автотранспортных средств** вырос на 34,3% (рост за квартал составил 41,9% после 49,1% за два месяца). Из общей динамики выделяется выпуск **стальных труб**, который снизился на 4,9%. Сокращение производства по данной позиции с начала года составило -9,3% после -11,8% месяцем ранее.

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2021 года. Этот показатель составил 3,116 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 1,643 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 89,7%.

Показатель	Январь-февраль	Справочно: Январь-февраль
	2021 г.	2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+3 116,1	+1 642,5
Доля убыточных предприятий	33,7%	35,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-феврале 2021 г., млрд руб.	Январь-февраль 2021 г. / Январь-февраль 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+73,4	+69,4%
Добыча полезных ископаемых	+848,0	+27,9%
Обрабатывающие производства	+739,0	> в 3 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+289,0	+15,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+226,3	+8,9%
Водоснабжение	+16,3	+38,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+732,3	> в 5 раз
Строительство	+60,8	> в 3 раза
Транспортировка и хранение	+107,0	+6,8%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+13,4	+64,7%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,5	-
Информация и связь	+60,2	-1,3%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+4,7	-

По итогам января-февраля 2021 года почти все представленные Росстатом виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является **Почтовая связь и курьерская деятельность**, которая зафиксировала убыток в 3,5 млрд руб. Наиболее сильный рост продемонстрировали следующие виды деятельности: **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (рост в 5 раз); **«Обрабатывающие производства»** и **«Строительство»**, которые увеличили сальдированный финансовый результат в 3 раза; сегмент **«Сельское хозяйство..»**, нарастивший прибыль на 69%. Отдельно отметим, что сегмент **«Пассажирские перевозки на ж/д транспорте»** после убыточного января отразил положительный результат по итогам двух месяцев (13,4 млрд руб., рост почти на 65%). Вид деятельности **«Гостиницы и предприятия общепита»** также после убытка в январе перешел на прибыль по итогам двух месяцев 2021 года (4,7 млрд руб.).

Прибыль банковского сектора после 168 млрд руб. в феврале увеличилась до 205 млрд руб. по итогам марта. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила рекордные 103,3 млрд руб. Для сравнения, в марте 2020 года прибыль сектора составила 219 млрд руб. По итогам I квартала 2021 года российские банки заработали 578 млрд руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 282,5 млрд руб.) по сравнению с 528 млрд руб. годом ранее. По пояснению Банка России, основными положительными факторами, позволившими сектору нарастить прибыль, выступили рост чистого процентного и комиссионного доходов на фоне восстановления потребительской активности и роста кредитования, а также сокращение расходов на резервы. Основным фактором, оказывающим давление на прибыль, выступает снижение доходов от переоценки иностранной валюты.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов вырос на 2,3% до 107,7 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 299 млрд руб. (+0,8%) до 38,4 трлн руб. При этом **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 450 млрд руб. (+2,2%) до 21,3 трлн руб. По состоянию на 1 апреля 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 59,7 трлн руб.

Говоря об инфляции на потребительском рынке, нужно отметить, что в апреле 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,6%. С начала 2021 года инфляция составила 2,72%. В годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 5,53% после 5,79% на 1 апреля.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Январь	0,4%	0,7%
Февраль	0,3%	0,8%
Март	0,6%	0,7%
Апрель	0,8%	0,6%

Динамика валютного курса – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В апреле 2021 года среднее значение курса доллара составило 76,1 руб. после 74,4 руб. за доллар в марте. Стоит отметить, что на фоне роста геополитической напряженности курс доллара достигал отметки 77,7 руб., однако к концу месяца он снизился до 74,4 руб.

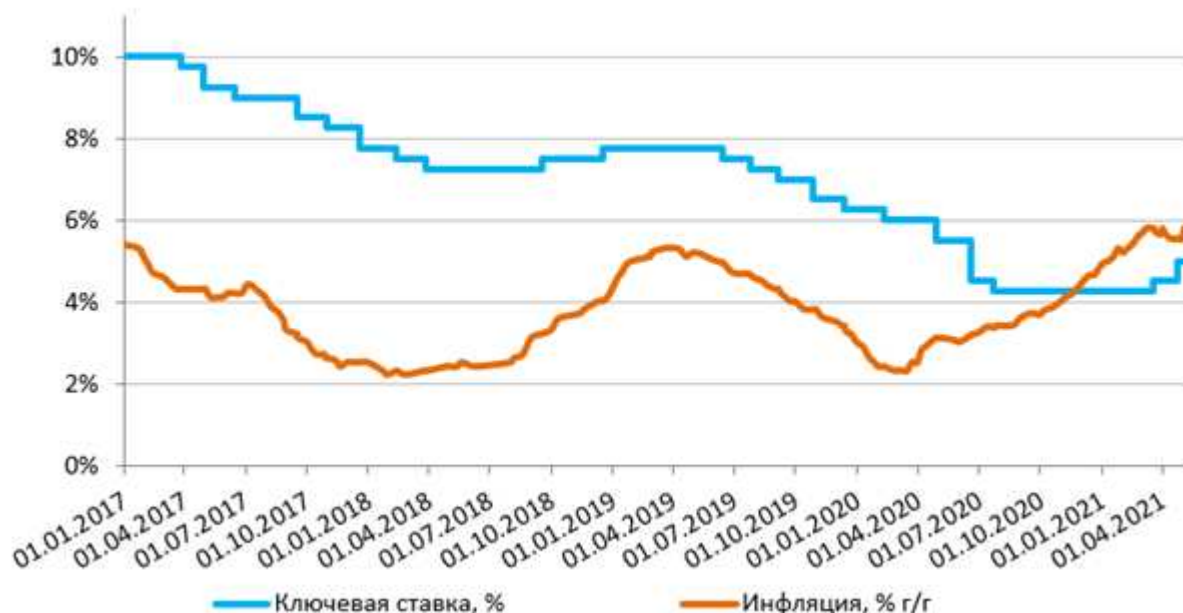
Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'21	73,9	76,3	74,4
Февраль'21	76,3	74,4	74,3
Март'21	74,4	75,7	74,4
Апрель'21	75,7	74,4	76,1

Отметим, что 23 апреля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 0,5 п.п. до 5%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что быстрое восстановление спроса и повышенное инфляционное давление формируют необходимость более раннего возвращения к нейтральной денежно-кредитной политике. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в середине 2022 года и будет находиться на этом уровне в дальнейшем.

Вместе с повышением ключевой ставки, Банк России опубликовал среднесрочный макроэкономический прогноз, в котором повысил диапазон ожидаемой инфляции на 2021 год до 4,7-5,2%. Кроме того, оценка Банка России об ускоренном восстановлении спроса нашла свое отражение в повышении прогноза реального роста ВВП в стране в текущем году до 3-4%.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики, сам факт принятия решения Банком России не привел к значительному изменению курса рубля. Это может говорить о том, что повышение ставки соответствовало ожиданиям участников рынка.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли и международные потоки капитала между Россией и остальным миром. Информацию об этом можно получить, изучив оценку платежного баланса РФ за I квартал 2021 года.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2021 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** в январе-марте текущего года сложилось в размере 16,8 млрд долл., упав на 27% относительно значения за аналогичный период прошлого года. **Торговый баланс** по итогам первого квартала снизился на 26,3%, с 33 до 24,4 млрд долл., что стало следствием восстановления **товарного импорта** (+12,3%) на фоне относительно стабильного **экспорта товаров**, сократившегося всего на 2%. В то же время, отрицательное **сальдо баланса услуг** сократилось с 6,6 до 2,6 млрд долл. Уменьшение дефицита баланса услуг, оказавшее стабилизирующий эффект на сальдо счета текущих операций, стало главным образом результатом сокращения операций по статье «поездки». **Сальдо баланса оплаты труда** оказалось положительным в размере 300 млн долл. после отрицательного сальдо в 0,7 млрд долл. годом ранее, а дефицит **сальдо баланса инвестиционных доходов** вырос с 1,7 до 3,7 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2021 г.	Справочно:	I кв. 2021 / I кв. 2020, %
		I кв. 2020 г.	
Счет текущих операций	16,8	23,0	-27,0%
Торговый баланс	24,4	33,1	-26,3%
Экспорт	87,5	89,3	-2,0%
Импорт	63,1	56,2	+12,3%
Баланс услуг	-2,6	-6,6	-
Баланс оплаты труда	0,3	-0,7	-
Баланс инвестиционных доходов	-3,7	-1,7	-

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. **Чистое погашение внешних обязательств** резидентами страны сократилось почти в 7 раз, с 13,6 млрд долл. до 2 млрд долл. В то же время **чистое приобретение зарубежных активов**, наоборот, выросло почти в 3 раза на фоне наращивания покупок как банковским, так и прочими секторами.

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

Показатель	І кв. 2021 г.	Справочно: І кв. 2020 г.	І кв. 2021 / І кв. 2020, %
Счет операций с капиталом	0,0	0,0	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-2,0	-13,6	< в 6,8 раз
в т.ч. частным сектором	-0,9	-13,3	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «+» - продажа)	13,5	4,7	> в 2,9 раза
в т.ч. частным сектором	13,4	4,7	> в 2,9 раза
Чистые ошибки и пропуски	2,5	0,4	> в 6,2 раза
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	11,8	18,1	-34,8%

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, составило 900 млн долл. (весь объем погашения пришелся на банки). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 13,4 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 6,5 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 5,9 млрд долл.). Положительное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило 2,5 млрд долл. В результате, по итогам I квартала 2021 года чистый отток частного капитала из страны составил 11,8 млрд долл., сократившись почти на 35% по сравнению со значением за аналогичный период предыдущего года (18,1 млрд долл.).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда основной формой оттока капитала являлось снижение внешних обязательств, в отчетном периоде банки и прочие секторы увеличили иностранные активы при практически не изменившихся обязательствах перед нерезидентами.

Показатель	1.04.20	1.04.21	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	459,091	459,306	-
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	563,473	573,322	+1,7%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2021 года за год практически не изменился, составив 549,3 млрд долл. При этом с начала года размер иностранной задолженности страны сократился на 8,6 млрд долларов США главным образом вследствие снижения обязательств небанковских секторов по внешним кредитам, а также уменьшения портфелей нерезидентов в суверенных ценных бумагах. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то на годовом окне по состоянию на 1 апреля их объем увеличился

на 1,7% до 573,2 млрд долл. вследствие проведения операций в рамках бюджетного правила и управления резервными активами.

Выводы:

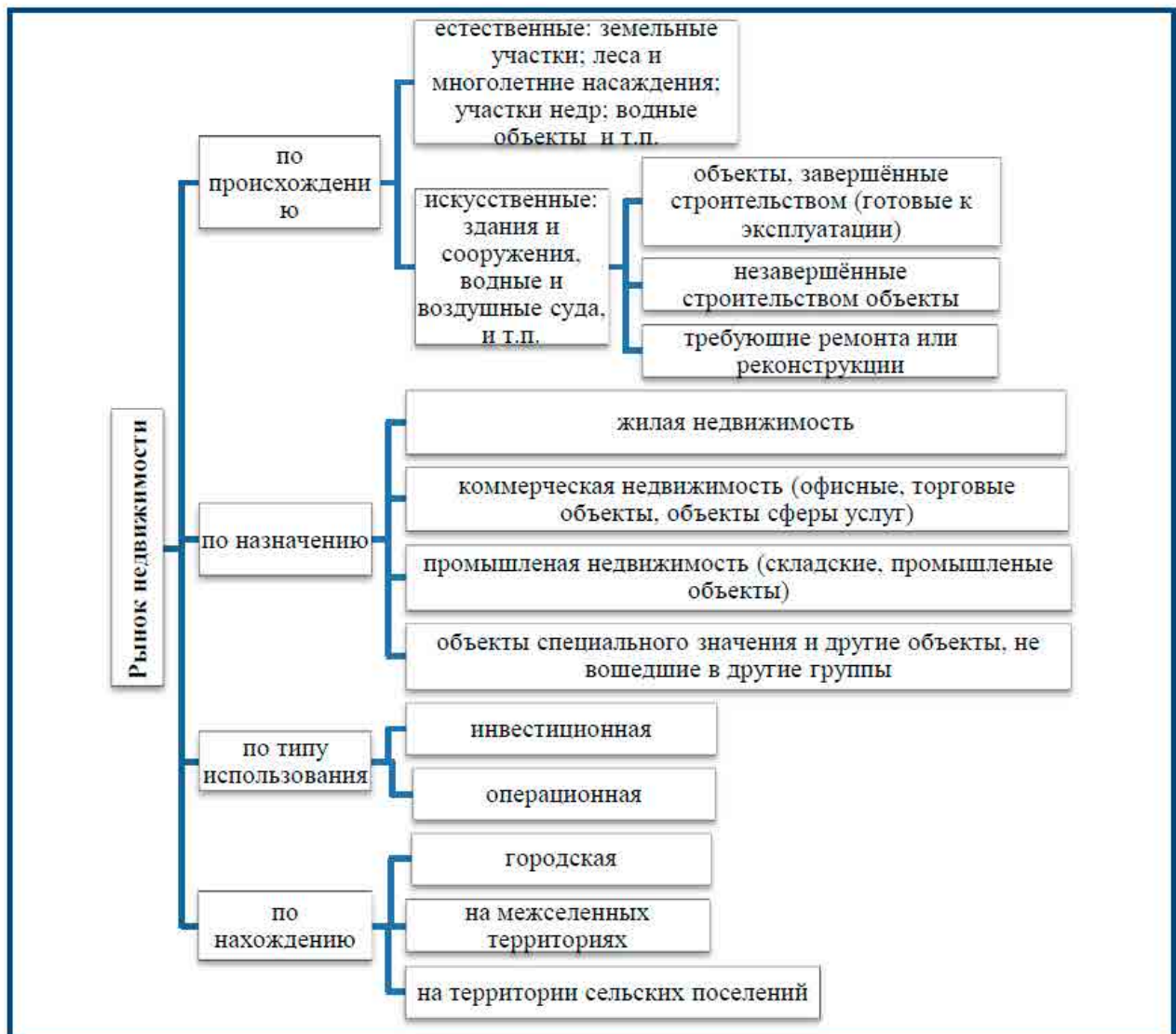
- *После снижения на 2,5% в феврале 2021 года, в марте ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, сократился на 0,5% к аналогичному периоду 2020 года. По итогам квартала снижение ВВП оценивается в 1-1,3%;*
- *Промышленное производство в марте 2021 года увеличилось на 1,1% после снижения на 3,2% в феврале. По итогам I квартала промышленное производство сократилось на 1,3%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2021 года составил 3,116 трлн руб. по сравнению с 1,643 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,4 п.п. до 33,7%;*
- *Банковский сектор в марте 2021 года заработал 205 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 92,6 млрд руб. В марте 2020 года прибыль сектора составила 103,3 млрд руб. По итогам I квартала 2021 года прибыль российских банков составила 578 млрд руб.;*
- *Потребительская инфляция в апреле 2021 года составила 0,58% после 0,66% по итогам марта, при этом с начала года цены выросли на 2,72%, а в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 5,53% с 5,79% на 1 апреля;*
- *Среднее значение курса доллара США увеличилось с 74,4 руб. в марте до 76,1 руб. в апреле 2021 года. При этом в апреле курс доллара достигал отметки 77,7 руб., однако к концу месяца он снизился до 74,4 руб.;*
- *По итогам заседания Совета директоров Банка России, прошедшего 23 апреля, значение ключевой ставки было увеличено на 0,5 п.п. до 5% годовых;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке ЦБ платежного баланса страны, в I квартале 2021 года снизилось на 27% до 16,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала упал на 34,8% и составил 11,8 млрд долл.;*
- *Объем внешнего долга по состоянию на 1 апреля 2021 года за год практически не изменился, оставшись на уровне чуть выше 459 млрд долл. При этом величина золотовалютных резервов страны за этот же период увеличилась на 1,7% до 573,3 млрд долл.*

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2021/

5.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

5.2.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

5.2.2 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).

Население — 1 156 659 чел. (2020г.), девятый 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 5.1 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 5.2 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 5.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (88,8 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 (30,4 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 (61,2 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 (90,5 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 (119,4 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 (169 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 (272,4 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 (224,8 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 (99,7 тыс. чел.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в полудне 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 «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники: Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru> Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru>
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

5.2.3 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Федеральный бюджет РФ по итогам 2020 года был исполнен с дефицитом 4,1 трлн рублей, или 3,8% ВВП. По данным министерства, за 2020 год Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 10 трлн 978 млрд 847,9 млн рублей, Федеральная таможенная служба перечислила

4 трлн 751 млрд 760,7 млн рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 2 трлн 991 млрд 965,2 млн рублей.

Доходы федерального бюджета в 2021 году предусмотрены в объеме 18,8 трлн рублей, в 2022 году — 20,6 трлн рублей, в 2023 году — 22,3 трлн рублей. Расходы бюджета в 2021 году составят 21,52 трлн рублей, в 2022 году — 21,88 трлн рублей, в 2023 году — 23,67 трлн рублей. Дефицит бюджета в 2021 году сложится на уровне 2,75 трлн рублей, в 2022 году — 1,25 трлн рублей, в 2023 году — 1,41 трлн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%).

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В декабре 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с декабрем предыдущего года 96,2 процента, с ноябрем 2020 года – 100,0 процентов. За год предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 4,5 процента меньше, чем за 2019 год.

В 2020 году субъекты малого предпринимательства формировали 50,1 процента оборота оптовой торговли.

В декабре 2020 года оборот розничной торговли на 97,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 года составил 23020,2 млн рублей, или 84,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2019 года; в 2020 году – 159493,8 млн рублей, или 90,8% к 2019 году.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2020 году в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в фактических ценах составил 117057,3 млн рублей или 107,3% в сопоставимой оценке к уровню 2019 года.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 37968 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в январе-ноябре 2020 года – на 5,0%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 января 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в сентябре-ноябре 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1691,1 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1612,6 тыс. человек были заняты в экономике и 78,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В ноябре 2020 года среднесписочная численность работников организаций области составила 955,1 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу декабря 2020 года в органах службы занятости населения состояли на учете 44,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 43,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократилось на 6,9%, а число умерших увеличилось на 21,8%, превысив число родившихся на 84,8% (в январе-ноябре 2019 года – на 41,3%).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-ноябре 2020 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика).

Таблица 5.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	359687,5	108,9	105,8	3538815,0	97,8
Индекс промышленного производства, %	х	100,0	96,2	х	95,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
добыча полезных ископаемых	27093,2	102,5	93,3	274417,0	75,0
обрабатывающие производства	112662,9	101,0	112,2	1064556,6	96,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	14785,8	117,6	118,6	122035,8	100,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3879,7	106,8	102,4	39148,6	88,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	23020,2	101,8	84,3	159493,8	90,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	279,9	в 2,1 р.	44,0	1401,3	76,1
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	259,4	в 2,1 р.	41,8	1258,5	70,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	103,1	108,4	59,7	918,3	100,9
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	82,5	99,7	52,5	775,5	90,7
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	14563,8	99,8	83,9	193148,4	94,2
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5765,5	116,9	113,9	58103,2	106,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66561,9	115,7	93,0	674641,3	94,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	1745,7	104,5	68,8	20481,8	71,1
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	99441,9	99,9	80,7	1164751,0	94,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15622,2	110,2	91,5	162441,0	85,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1311,8	107,4	94,2	11821,5	80,6
Индекс потребительских цен, %	x	100,7	105,6	x	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров 1), %	x	101,9	104,1	x	98,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)2), тыс. человек	43,8	73,2	в 3,0 р.	x	x

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

2) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 5.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020 г. в % к		Январь- ноябрь 2020 г.	Январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
		октябрю 2020 г.	ноябрю 2019 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	955,1	99,7	94,6	984,5	97,4
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	37967,5	100,3	105,2	37844,9	105,0
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	99,4	100,1	x	101,4

В 2020 году социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самоизоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2020 гг.:
Строительство.

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В Самаре может появиться новый ЖК. Клубный комплекс из 8–9-этажных домов комфорт-класса планируют построить на Третьей просеке. Застроить планируют участок площадью 1,1 га. Клубный комплекс будет рассчитан на 200 квартир.
- В 2020 г. администрации Самары подписали постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка в границах улиц Гастелло, Тихвинской, Советской Армии, Кольцевой. Участок площадью 30300 кв.м отдается под многоэтажную жилую застройку. Высотки собираются построить вместо старых двухэтажек.
- В 2020 г. Правительство г.о. Самара утвердили проект планировки квартала в границах улиц Ульяновской, Буянова, Вилоновской и Арцыбушевской. Здесь планируется построить многоэтажные дома. В новом квартале появятся 7-этажные жилые дома. Известно, что наложено обременение по высотности, так как рядом находятся памятники архитектуры. Всего планируют построить четыре очереди, самая большая - первая. В каждой предусмотрены подземные гаражи. Нижние этажи отведут под два детских сада. По расчетам застройщика, в новых домах будут проживать более тысячи человек. Проект его планировки разрабатывало ООО ИСК «Бизнес-ДАТА».
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здания самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м, Ввод здания в эксплуатацию планируется в мае 2021г.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». В 2020 году в новые квартиры должны

переехать 940 семей (33 тысячи квадратных метров). До 2025 года в Самарской области планируется переселить 8 817 семей из 1 131 ветхого дома.

- С 1 июля 2019 года вступают в силу новые правила долевого строительства. В 2019 году будет осуществлен переход на проектное финансирование строительства жилья — возведение многоквартирных домов с преимущественным привлечением средств банка. Фактически это означает начало процесса отмены ДДУ (договора долевого участия). Главная цель проведения реформы долевого строительства — уменьшение количества обманутых дольщиков: граждане перестанут рисковать собственными средствами, а приобретаемые квартиры будут уже в построенном доме.

Торговая отрасль.

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2020 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В Самаре в 2020 г. на территории двух торговых комплексов (ТЦ «Аврора» и ТЦ «Мега-Сити») организовали мини-ярмарки. На ярмарках продают товары местных предпринимателей, имеющих сертификат «Сделано в Самарской области», «Самарский продукт».

Транспорт и дороги.

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 50%. В настоящее время строят путепроводы и подходы к транспортным развязкам, а также над железнодорожными путями. Также продолжается устройство насыпи будущей трассы в районе Казачьей улицы. 90% коммуникаций уже перенесены.
- На 2020г. Правительство Самарской области ведут подготовку к строительству автомагистрали «Центральная». На проспекте Карла Маркса на участке от проспекта Кирова до границы Самары планируют строительство магистрали «Центральной». Площадь автомобильной дороги составляет 222,3 га, из которых 31 га подлежит изъятию в Самаре и 41 га – в Волжском районе. Остальную территорию необходимо оформить в собственность Самарской области. К строительству магистрали планируют приступить не раньше 2020 года. Оно займет около трех лет. Предварительная стоимость работ превысила семь миллиардов рублей.
- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области объявило торги по поиску подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. Для создания проекта из бюджета области планируется выделить 22

млн рублей. Проектирование дороги от Фрунзенского моста до Водников запланировали на конец 2020 года.

- В Самаре построят новую дорогу регионального значения. Дорога соединит город с Волжским районом Самарской области. Для первого этапа строительства регион собирается изъять земельный участок площадью 550 кв. метров по адресу: Волжский район, СТ завода КРС, ул. Набережная, участок 26.
- В Самаре планируют построить пятую очередь набережной от ул. Вилоновской до бассейна ЦСК ВВС. Он позволит соединить существующие очереди набережной посредством берегоукрепления и создания благоустроенной среды.

Образование и здравоохранение.

- В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» с опережением графика возводится школа в Красноглинском районе Самары. В Красноглинском районе Самары ведется активное строительство новой школы, которая распахнет свои двери местной детворе уже в 2020 году. Стройка началась с августа 2019 года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Будущая трехэтажная школа рассчитана на 1200 учащихся в одну смену. Образование здесь будут получать по самым современным стандартам процесса обучения. Работы ведутся с опережением графика. На сегодняшний день выполнено бетонирование фундамента, построены первые этажи всех секций, в одном из блоков строители приступили к перекрытию второго этажа. За три года – с 2019 по 2022 года — в регионе запланировано построить и реконструировать 8 школ на 8430 мест.
- В Самаре в 2020 г. введен в эксплуатацию новый детский сад на ул. Ташкентской в районе домов №112, 114 и 116. Детсад рассчитан на 240 воспитанников.
- В 2020 году в г. Самара откроют три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство первого корпуса на 600 учащихся. Второй корпус должны начать строить в 2021 году. Он будет уже на 850 человек, кроме того, в пристрое там разместят детсад на 120 малышей в возрасте от 2 лет.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия. Депутаты Губернской Думы приняли в окончательном чтении бюджет Самарской области на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг. Его параметры таковы (доходы и расходы в одинаковом объеме, дефицита нет): 2020 год - 184 млрд 824,4 млн рублей; 2021 год - 200 млрд 862,4 млн рублей; 2022 год - 210 млрд 962,3 млн рублей.

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о.

Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области).

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

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
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области http://samarastat.gks.ru
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ру <http://www.kommersant.ru/>

5.2.4 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2020 гг.

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

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

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

На месте аварийного дома на пересечении улиц Самарской и Ульяновской будет возведено 6-этажное здание с торгово-офисными площадями и одноуровневый подземным паркингом, а близлежащая территория будет благоустроена. Завершается разработка концепции коммерческого использования здания. Реконструкция здания будет закончена не позднее марта 2018 года.

В Южном Городе построили административно-офисный центр. Здание высотой 14 этажей и общей площадью 14 895 кв. м расположилось в первой очереди микрорайона, на пересечении Южного шоссе и Николаевского проспекта. Значительную часть площадей административно-офисного центра займет Администрация муниципального района Волжский, также в здании разместятся отделение банка, МФЦ и дворец бракосочетания. Сдача и открытие объекта запланированы на 2018 года, сообщает ООО «ДК Древо».

В марте 2018 года началось строительство социально-делового центра в границах улиц Мичурина, Луначарского, Московского шоссе и Челюскинцев. Проект социально-делового центра подготовила компания «Интерстрой». Здание на углу территории застройки задумано как «входные ворота» квартала. На уровне первого этажа оно делится на две части, между которыми проложен сквозной пешеходный путь. На уровне стилобата проектируются кафе и ресторан, конференц-залы и места для выставок. На третьем этаже и выше разместятся офисы компаний. Фасад спроектирован по принципу контраста — первое, более высокое крыло здания имеет витражное остекление, второе крыло решено в виде более монолитного и визуально закрытого объема с выраженными линиями ленточных окон. Объединяет их трехэтажный стилобат, на крыше которого разместят зоны отдыха для посетителей и офисных сотрудников центра.

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 5.3 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	2020

Таблица 5.4 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	4 квартал 2019 год	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 308	1 197	1 255	1 402	1 337
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	182 066	162 129	166 786	210 725	190 032

Таблица 5.5 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год/квартал	4 квартал 2019 год	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	309	367	341	384	420
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	64 861	74 190	79 412	81 264	78 699

5.2.5 Основные события рынка торговой недвижимости г. Самара в 2016 - 2020 гг.

В мае 2019 года в Самаре прекратили работу все магазины сетей «Пчелка» и «Карамель» - региональные ритейлеры, подконтрольные компании «Элит» Андрея Котельникова. По мнению специалистов, это связано с экспансией федеральных сетей, а также со снижением покупательской способности населения. В Самаре работали 34 точки сети «Пчелка» и 4 супермаркета «Карамель». Сейчас в городе функционирует только сеть кулинарий «Карамель»⁴. Ранее исчезли сети «Посадский», «Остап», «Любимый», «Атлант». Кроме федеральных сетей, на самарском продуктовом рынке остались тольяттинские «Пеликан» и «Миндаль», а также сети магазинов «Светлячок» и «Ближний».

В настоящее время состояние розничной торговли г.о. Самара в основном определяется деятельностью сетевых ритейлеров регионального и федерального уровня («Перекресток», «Пятерочка», «Магнит», «Карусель», «Ашан», «Лента»). Кроме федеральных сетей, на самарском продуктовом рынке остались тольяттинские «Пеликан» и «Миндаль», а также сети магазинов «Светлячок» и «Ближний».

Еще 10-15 лет назад Самара испытывала нехватку высококлассных объектов коммерческой недвижимости. Теперь в городе активно возводят современные офисные и торговые центры. Самара последние несколько лет входит в лидеры рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности торговыми площадями.

С 2017 года Самара остается лидером рейтинга по обеспеченности населения торговыми площадями – показатель вырос на 2 п.п., достигнув 688 кв. м на 1 000 человек, а 2 и 3 места разделили Екатеринбург и Нижний Новгород, с показателями 636 кв. м/1000 чел. и 534 кв. м/1000 чел. соответственно⁵.

2015-2017 гг. были непростыми для девелоперов и застройщиков, однако сложившаяся кризисная ситуация не помешала дальнейшему развитию рынка.

Динамика развития потребительского рынка городского округа Самара свидетельствует о тенденции к развитию современных форматов торговли, а также увеличению доли организованной торговли.

10 сентября 2016 г. в Самаре на пересечении Московское шоссе с проспектом Кирова закрылся ТЦ «М-5» в нем разместился офисный центр банка «ВТБ».

Торговый центр «Московский» в Самаре изменит свою концепцию и станет называться «маркетом». После реконструкции ТЦ посетителям будут представлены фермерские продукты местного производства. В зоне одежды и обуви - флагманские магазины и бутики

⁴ <http://terranev.tw1.su/news/v-samare-zakrylis-vse-pchelki-i-karameli>

⁵ <https://www.knightfrank.ru/news/Самара-второй-год-подряд-самый-обеспеченный-ТРЦ-город-013160.aspx>

местных дизайнеров. К подземному паркингу и парковке вдоль Московского шоссе будут добавлены новые парковочные места с прямым доступом к зданию.

28 декабря 2016 года открыта торговая часть в ТРЦ «Good'Ok» на территории завода «ВолгаКабель». Площадь торгового центра составит около 250 тыс.кв.м и в этой части города он станет самым крупным торговым объектом.

В октябре 2017 года на пересечении улиц Стара-Загора и Димитрова (бывший кинотеатр «Самара») открылся торгово-развлекательный центр «Грин Парк». В торговом центре разместился гипермаркет «Карусель», развлекательная зона, парковка для автомобилей. И в январе 2019 года в ТРЦ открылся кинотеатр «Самара».

В декабре 2017 года открылся уже третий новый гипермаркет «Лента» в Самаре, он располагается в границах улиц Физкультурная, Юбилейная и Металлистов. Общая площадь магазина занимает 12,6 тысяч квадратных метров, из которых 7,3 тысяч отведено под торговое пространство.

В январе 2018 года в Самаре начались публичные слушания проект планировки территории в границах улиц Георгия Димитрова, Стара-Загора, Ташкентская и вдоль домов №№ 171-208 по Стара-Загора. Проект разработан ООО «АВЦ». Документ предусматривает «адаптацию и приведение торгового центра «Колизей» к современным действующим нормам и правилам». Также планируется расширение и продление подъезда к торговому центру с устройством тротуара парковок, озеленение и благоустройство прилегающей территории.

В конце мая 2018 года было приостановлена на неделю работа ТЦ «Московский» для проведения ремонта систем противопожарной безопасности после проверки прокуратуры Самарской области.

В 2018 году на продажу было выставлено помещение в самарском ТЦ «Парк Хаус» за 1 миллиард 230 миллионов рублей. Однако покупателей не нашлось и 10 июня 2019 года стартуют повторные торги. Начальную цену решили снизить до 1 миллиарда 107 миллионов 517 тысяч 897 рублей. Но аукцион опять провалился. Новые торги пока не объявлены.

Также в 2018 году появлялось объявление на торговой площадке Avito о продаже части ТЦ «Айсберг», расположенного на улице Дачной. Стоимость объекта составляла 260 млн рублей.

А в конце марта 2019 года было опубликовано объявление о продаже ТЦ «Мелодия» на пр. Ленина площадью 5382 кв.м как арендный бизнес. Стоимость объекта составляла 299 млн рублей.

20 декабря 2019 года в Самаре состоялось открытия крупнейшего в Поволжье океанариума. На площади в 2500 квадратных метров поселилось более 4000 морских и речных рыб. Среди них немало уникальных обитателей, в том числе и внесённых в Красную книгу.

7 декабря 2019 года на Московском шоссе в границах улиц Г. Димитрова и Ташкентской состоялось торжественное открытие ТРК «Эль РИО». Общая площадь здания будет составлять 88 360 кв.м. Здание имеет два заглубленных этажа и три надземных. На уровнях - 2 и -1 располагается парковка для легковых автомобилей. На трех надземных этажах - торгово-развлекательные и подсобные помещения. Изначально ввод ТРЦ планировался на декабрь 2018 года.

Во второй половине февраля 2020 г. появилось первое сообщения о возрождении строительства ТРК на ул. Авроры, 140. В 2005 г. В новой версии проекта ТРЦ получил

название «Гелиос», а его общая площадь составит более 40 тыс. кв. м. Из них 24 тыс. кв. м отведут под арендуемые торговые площади. О парковке на две тысячи мест речи также больше не идет — у «Гелиоса» будет подземный кровельный паркинг и открытая парковка общей емкостью в 449 машиномест.

В июне 2020 г. владелец «Вива Лэнда» Владимир Кузьмин планирует построить новый ТРЦ по соседству с микрорайоном «Волгарь». Планируется строительство пятиэтажного здания с подземным и наземным паркингом на 500 мест. ТРЦ будет отличаться яркой расцветкой, остеклением фасадов и крыши. Площадь центра составит 55 тысяч кв. метров.

В конце 2020 г. появлялось объявление на торговой площадке Avito о продаже единым лотом 27-этажный бизнес-центр «Вертикаль» и примыкающий к нему четырехэтажный торговый центр «Сила спорта», расположенного на Московском ш. Площадь объектов более 45 тыс. кв. м. Стоимость объекта составляла 890 млн рублей.

Источники:

- <http://volga.news>
- <http://www.samara.aif.ru>
- <http://rs63.ru/novosti>
- <http://drugoigorod.ru>

Таблица 5.6 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов торговой недвижимости в г. Самара

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
ТЦ Декатлон	Районный	ООО «Аполло-строй»	Московское шоссе, 13	«Декатлон»	6 150	2015
ТЦ «Тройка»	Районный	ООО «Стройком»	Зубчаниновское ш., 133	«Магнит»	8 500	2016
ТРЦ Good'Ok	Суперокружной	Группа Компаний «Виктор и Ко»	Агибалова/Красноармейская/Урицкого/Мечникова	Продуктовый гипермаркет «Лента», магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», Многозальный мультиплекс, спорттовары «Спортмастер», сеть магазинов для детей «Детский мир»	250 000	2016
ТРК Грин Парк	Районный	ООО «Грин Парк»	Стара-Загора/Георгия Димитрова	продуктовый гипермаркет, развлекательная зона	24 000	октябрь 2017
ТЦ Управа-Ф	Районный	ЗАО «Управа-Ф»	пос. Управленческий, Красногвардейская, 14	Проект представляет собой мини-молл, рассчитанный на покупки буднего дня	7 000	2016
Новые проекты						
ТРК Эль Рио	Суперокружной	Tashir Group	Московское шоссе (в границах улиц Г. Дмитрова и Ташкентской).	На уровнях -2 и -1 - парковка для легковых автомобилей. На трех надземных этажах - торгово-развлекательные и подсобные помещения.	88 360	декабрь 2019
Реконструкция/снос						

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
ТЦ Сила Спорта	Окружной		Московское шоссе, 17	Фитнес клуб «Физика», Red Fox. Кафе, рестораны: Divini Caffè, Кофейня Wake cup, Кинотеатр «Вертикаль», Студия красоты NUVO	12 000	ребрендинг - 26.09.2015
ТЦ Зеленая Страна	Окружной	ООО «ИНТЕРСТРОЙ»	Московское шоссе, 4, стр.8	Садовый центр		4 квартала 2016 г.
ТЦ М5	Районный	ГП «Берег»	Московское шоссе/пр. Кирова	Закрытие ТЦ и открытие офисного центра банка «ВТБ»	7 300	10 сентября 2016 г.
ТРК Московский	Суперокрыжной	Группа Компаний «Виктор и Ко»	Московское шоссе, 18 км, 25	Батутный парк развлечений «Атмосфера», кинотеатр «Карофильм», рынок «Фермерский квартал», гипермаркет «Ашан»; электроника и бытовая техника «Медиа Маркт», «М. Видео»; спортивные товары «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир».	154 000	смена концепции - 2018
ТЦ Триумф	Районный	ТФ "Меркурий"	Спортивная, 20	Результатом реконструкции будет не только обновление интерьера и экстерьера, но и внедрение новых проектных решений, полное изменение комплекса инженерных систем, включая лифты. Новая концепция направлена на здоровый и активный образ жизни.		Закрыт с 1 мая 2018

Таблица 5.7 Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	4 квартал 2019 год	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	746	865	900	1 008	914
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	235 673	260 332	250 353	275 647	240 659

Таблица 5.8 Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год/квартал	4 квартал 2019 год	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	253	265	246	277	287
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	66 505	55 826	54 304	57 585	57 431

5.2.6 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

Таблица 5.9 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 2020 г., шт.	1 337	420
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2020 г., кв.м	190 032	78 699
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 г., кв.м	141	187
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	

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 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 ⁶	Среднее	Расширенный интервал
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	17,9%	12,0% 23,8%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2% 17,7%

Таблица 5.10 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

5.2.7 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара

Совокупный объем торговых площадей г. Самара образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания торговой функции – торговые центры и торгово-развлекательные центры;
- встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов (встройка) торгового назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на первой линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом, и в совокупности они образуют торговые коридоры. В них (особенность Самары) могут быть представлены разные по функционалу площади: как торговые, так и офисные. Однако для торговых коридоров (стрит-ритейла) все же характерно размещение точек продаж: мульти или монобрендовых магазинов, или офисов продаж (например, банков или риэлторских компаний), сферы услуг.

В г. Самара сложилось несколько торговых коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей 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)
- ул. Победы и ул. Гагарина (периодически, на всем протяжении этой магистрали)

⁶ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

Деловой центр Самары образует локация, расположенная частично в Самарском, частично в Ленинском и Октябрьском районах. По своему движению деловой центр г. Самара все сильнее тяготеет из исторического центра (Самарский район) в Октябрьский, где торговые площади имеют максимальную для города концентрацию.

Таблица 5.11 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, шт.	914	287
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, кв.м	240 659	57 431
Средняя площадь объекта торговой недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, кв.м	209	200
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов торговой недвижимости	ул. Авроры, ул. Гагарина, Московское ш., ул. Галактионовская, Кирова пр-т, ул. Ново-Садовая, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Полевая, ул. Мичурина, ул. Молодогвардейская, ул. Победы, ул. Стара-Загора, ул. Мориса Тореза, ул. Фрунзе, ул. Революционная, ул. Ленинградская	ул. 22 Партсъезда, ул. Авроры, ул. Венцека, ул. Гагарина, ул. Дыбенко, Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Куйбышева, ул. Масленникова, ул. Metallургов, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Ново-Вокзальная, ул. Ново-Садовая, ул. Полевая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская
Преобладающий тип предложений по объектам торговой недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов	
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 года	<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 ⁷	Среднее	Расширенный интервал
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	17,9%	12,0% 23,8%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2% 17,7%

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

Таблица 5.12 Основные источники информации по рынку торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

5.2.8 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара⁸

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2019-2020 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определенно будут востребованы рынком.

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



Рисунок 5.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

В 4 квартале 2020 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в конце 2016 г. появились предложения в офисной части ТРК «Good'OK» (20000 кв.м).

⁸ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

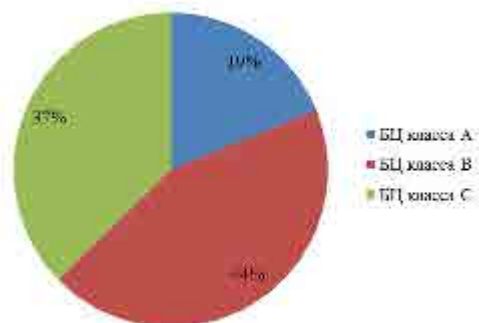


Рисунок 5.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади

Информация о наличие 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 2020 года составил около 10,7% — это порядка 49,5 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.

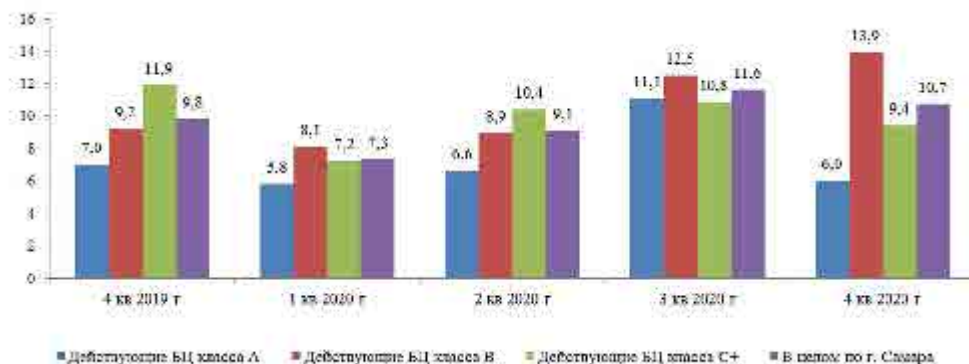


Рисунок 5.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2019-2020 гг., % к общей площади



Рисунок 5.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

В 4 квартале 2020 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 767 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 477 руб./кв.м/мес.



Рисунок 5.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 4 квартал 2020 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.

5.2.9 Сегмент аренды офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара⁹

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 23% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (по 1%).

⁹ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

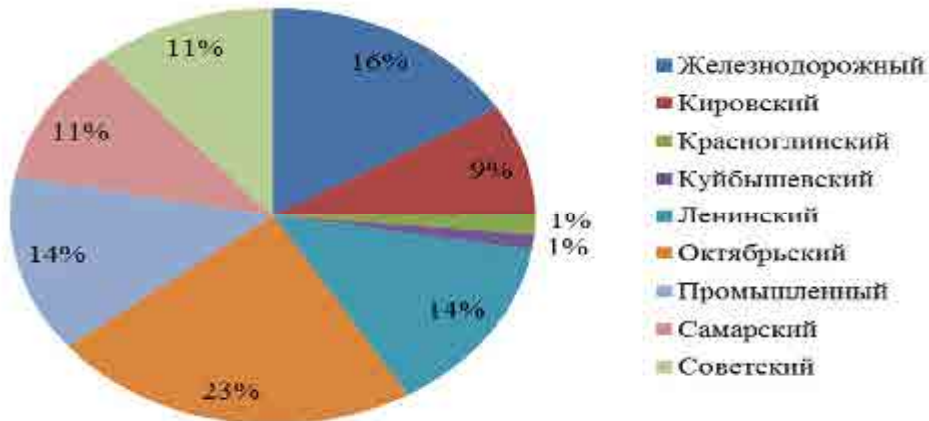


Рисунок 5.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2020 года составил около 140,4 тыс. кв.м.

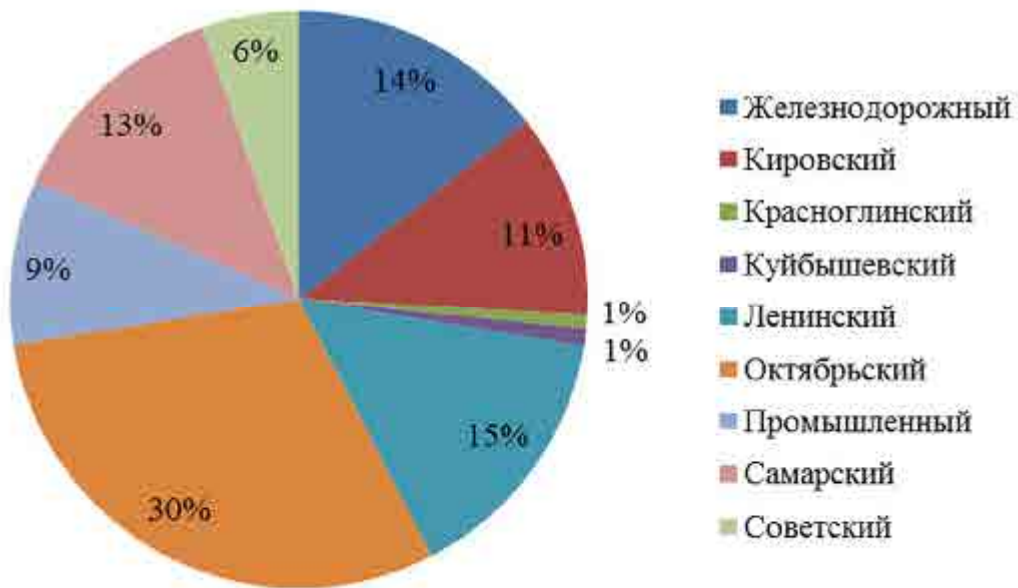


Рисунок 5.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (48%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.

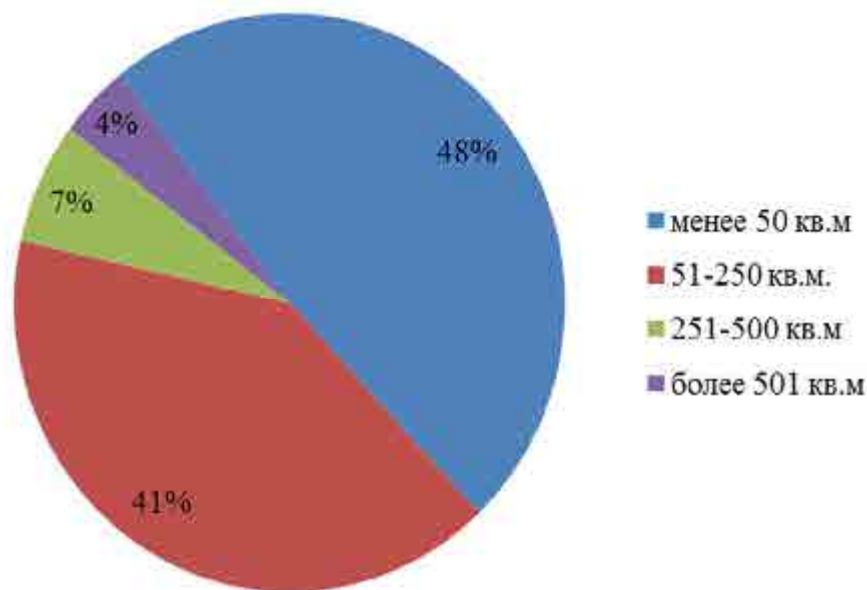


Рисунок 5.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Средний размер офисных помещений, выставленных в аренду в г. Самара в 4 квартале 2020 г., составляет 136 кв.м.

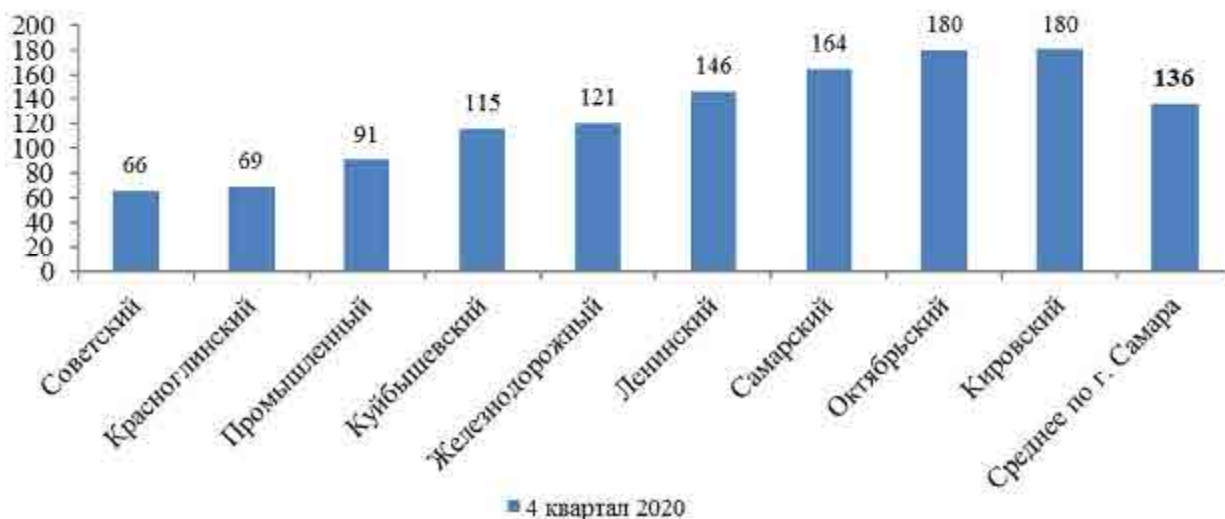


Рисунок 5.12 Средний размер предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м

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.

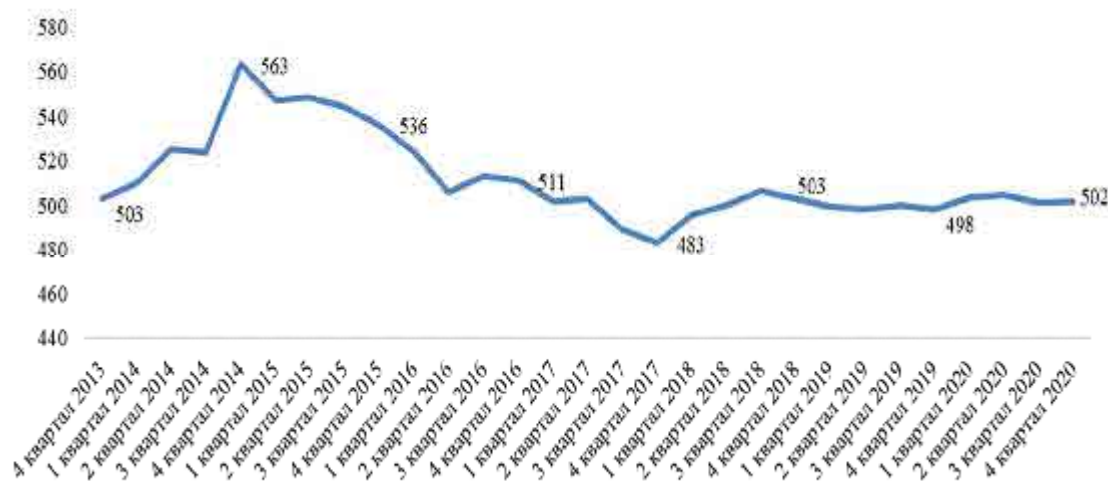


Рисунок 5.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости встроено-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 502 руб./кв.м/мес., что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,3% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



Рисунок 5.14 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости встроено-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 157 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 53 кв.м на ул. 22 Партсъезда, 7Ак1).

Самые дорогие офисные помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2020 года – 1 053 руб./кв.м/мес. в Ленинском районе (офисное помещение 38 кв.м на ул. Дачная).

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

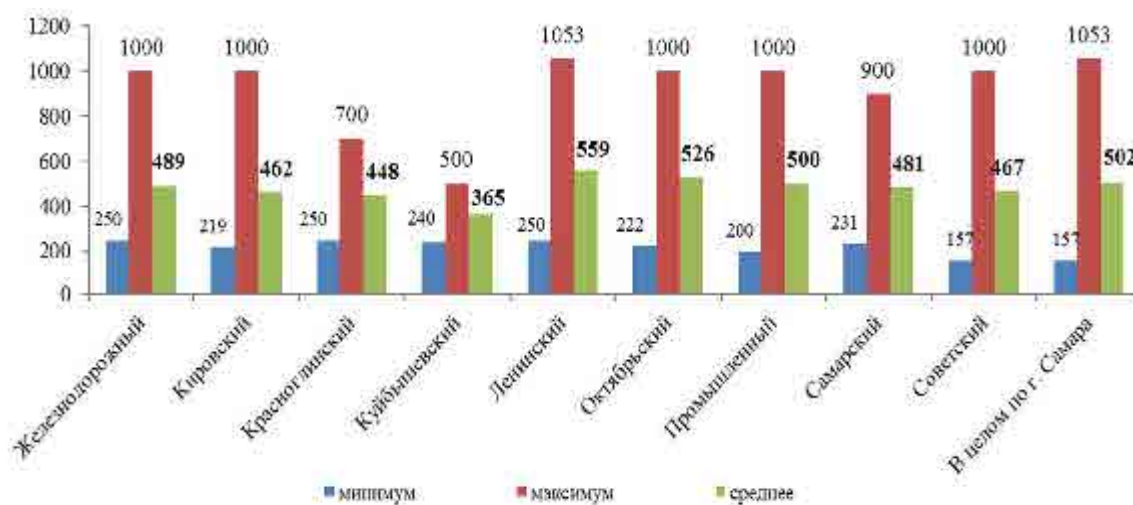


Рисунок 5.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес.

В 4 квартале 2020 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 50 кв.м - 520 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях, на первых этажах жилых домов – в среднем 478 руб./кв.м/мес.

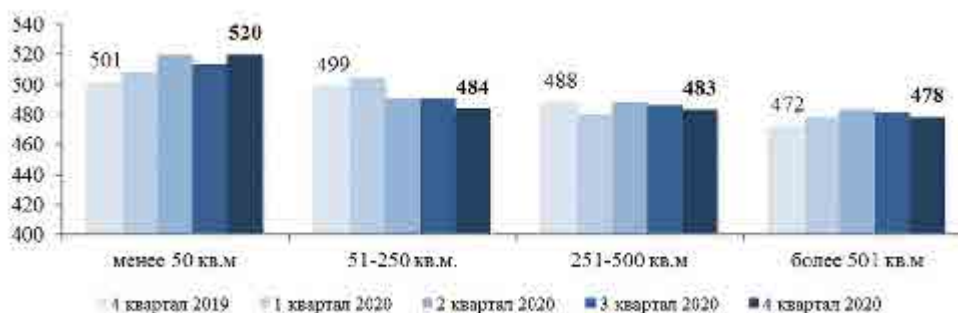


Рисунок 5.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%¹⁰.

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.

5.2.10 Сегмент продажи офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара¹¹

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 38% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.

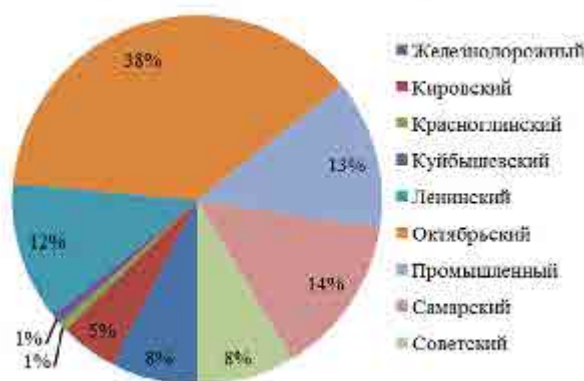


Рисунок 5.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2020 года составил около 78,6 тыс. кв.м.

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

¹¹ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



Рисунок 5.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м

В 4 квартале 2020 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв.м. до 250 кв.м (63%).

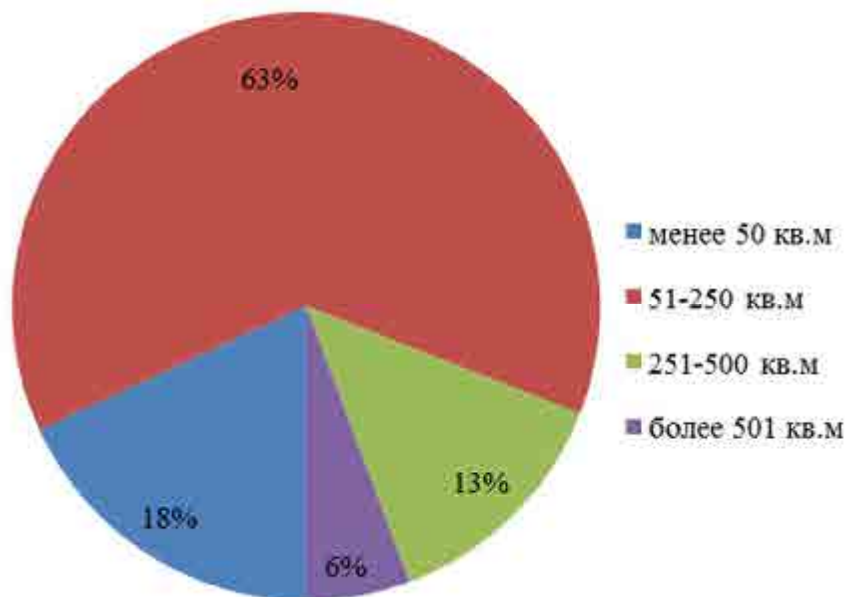


Рисунок 5.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара в 4 квартале 2020 г., составляет 187 кв.м.

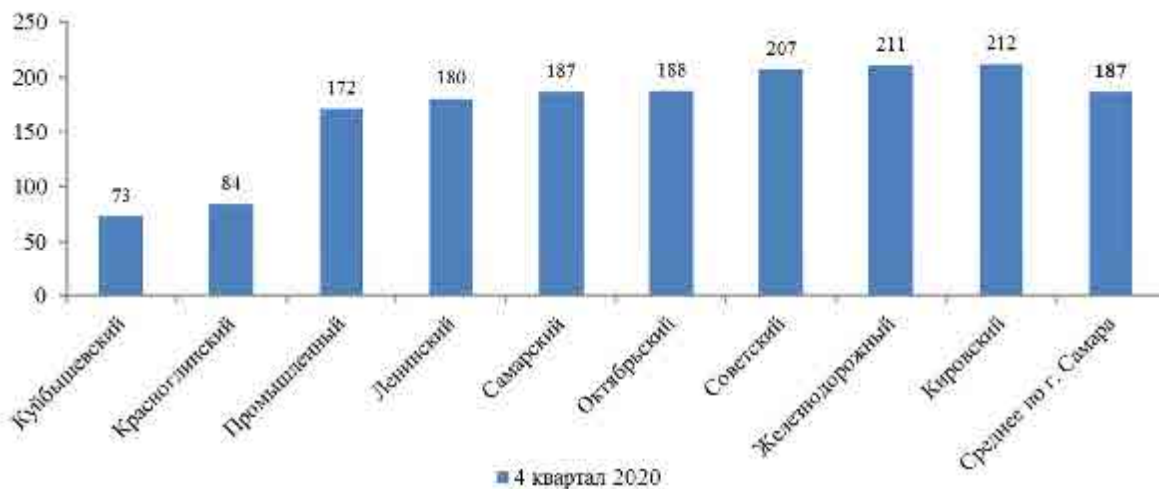


Рисунок 5.20 Средний размер предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м

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 2020 года отмечается период стагнации и небольшого снижения цены предложения в 4 квартале 2020 года. И в конце года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.



Рисунок 5.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м

Средний уровень цены продажи на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составил 49,7 тыс. руб./кв.м., что на 0,2% ниже, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.

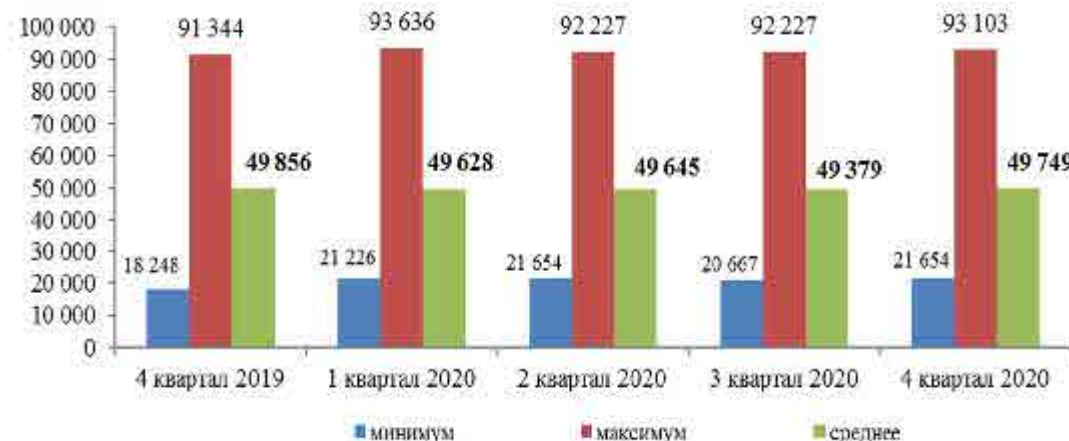


Рисунок 5.22 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 4 квартал 2020 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 54,3 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,2 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 39,6 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 21,6 тыс. руб./кв.м в Кировском районе (офисное помещение площадью 457,2 кв.м на ул. Товарная, 70). Максимальное значение – 93,1 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 29 кв.м на ул. Солнечная, 20).

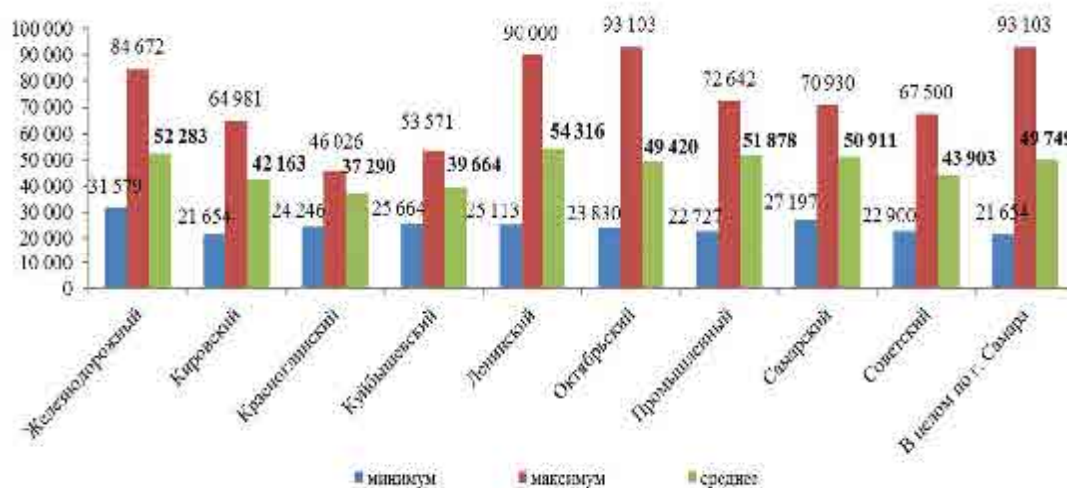


Рисунок 5.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 45,3 тыс. руб./кв.м и 51,07 тыс. руб./кв.м соответственно).

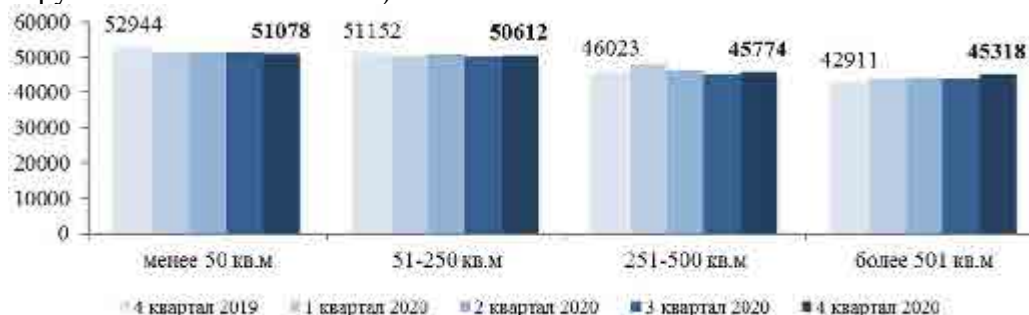


Рисунок 5.24 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%¹².

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.

5.2.11 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут. Максимальный срок экспозиции в 4 квартале 2020 года установлен в Ленинском районе – 133 сут. Минимальный срок экспозиции у офисных помещений в аренду в Куйбышевском районе (100 сут.).

¹² Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.



Рисунок 5.25 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются офисные помещения площадью до 50 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 120 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью от 251 до 500 кв.м – 133 сут.

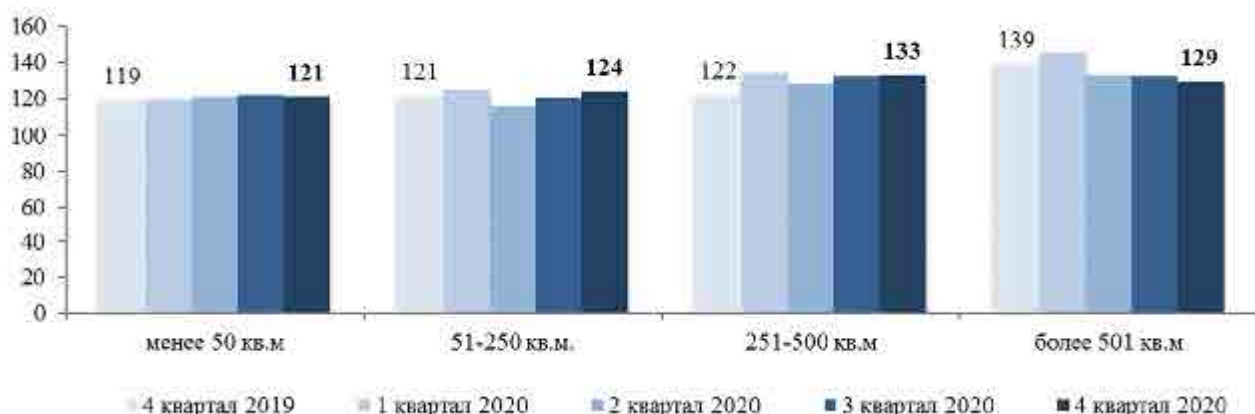


Рисунок 5.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Советском районе (в среднем 132 сут.), а минимальное среднее значение – в Красноглинском районе (103 сут.).

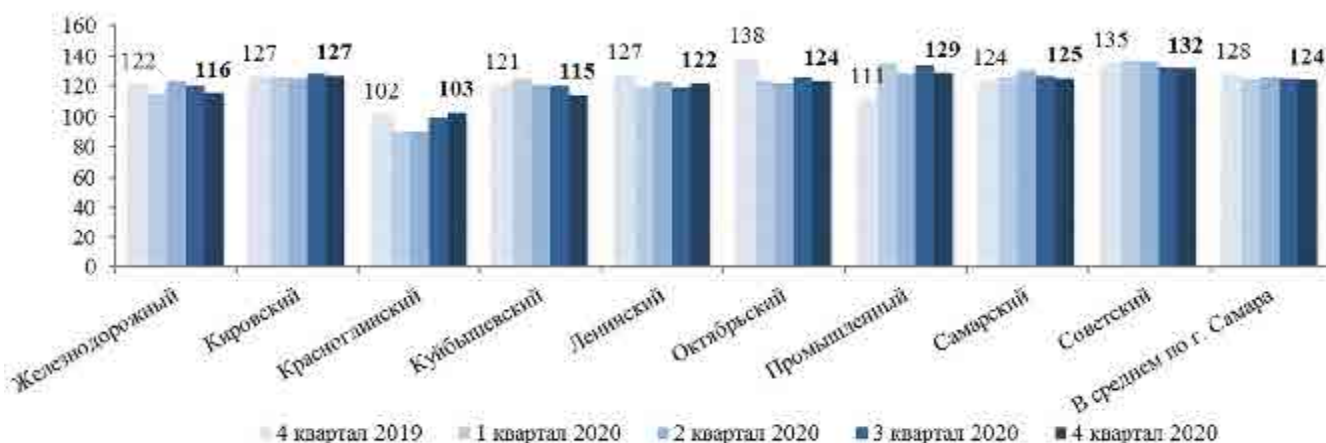


Рисунок 5.27 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие офисные помещения. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 121 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов более 501 кв.м – 142 сут.

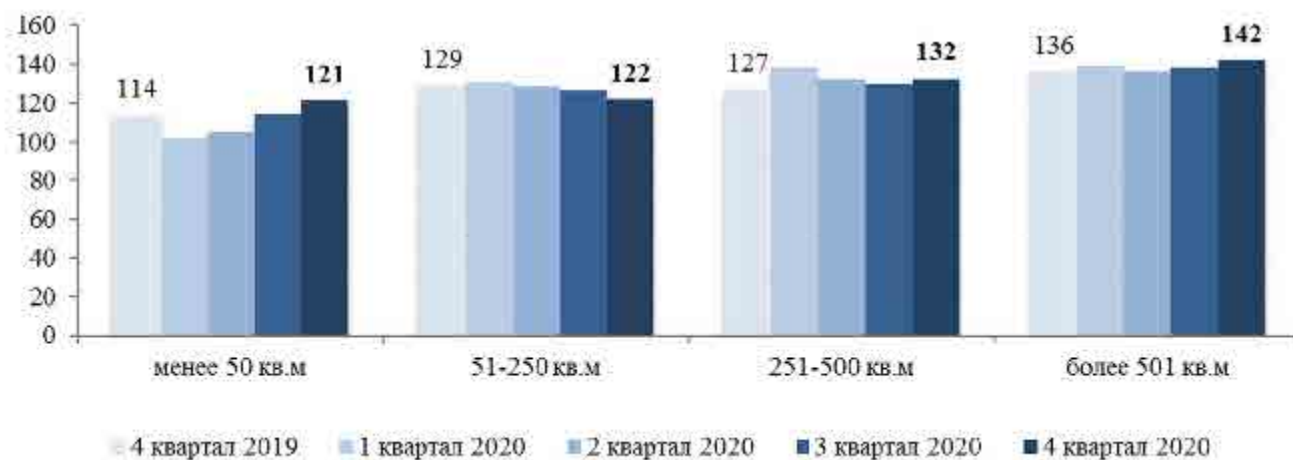


Рисунок 5.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

5.2.12 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

Сегмент отдельностоящих бизнес-центров

- В 4 квартале 2020 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).
- В 4 квартале 2020 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 10,7% — это порядка 49,5 тыс. кв.м.

- В 4 квартале 2020 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –767 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 477 руб./кв.м/мес.

Сегмент офисных помещений встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях

- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 23% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (по 1).
- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2020 года составил около 140,4 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (48%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.
- 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 офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 502 руб./кв.м/мес., что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,3% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 38% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2020 года составил около 78,6 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2020 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 2020 года отмечается период стагнации и небольшого снижения цены предложения в 4 квартале 2020 года. И в конце года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составил 49,7 тыс. руб./кв.м., что на 0,2% ниже, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут.

период, занимают 50% от общего количества действующих ТЦ в Самаре. Торговые центры с годом ввода после 2010 года занимают 32% экспозиции. В 2019 году состоялось открытие еще одного крупноформатного ТЦР «Эль РиО» на Московское шоссе (в границах улиц Г. Дмитрова и Ташкентской) площадью более 88 тыс. кв.м.

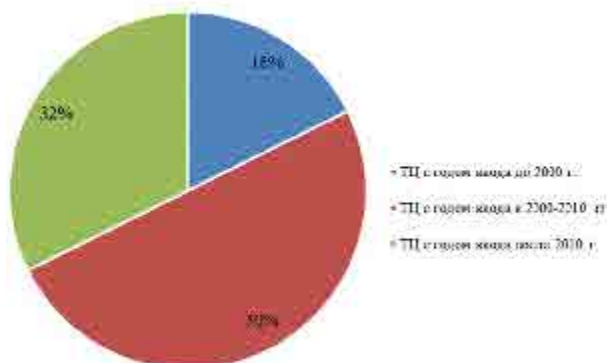


Рисунок 5.30 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

Однако общая площадь вводимых ТЦ в период с 2000 по 2010 гг. чуть меньше общей площади вводимых ТЦ за последние 10 лет.

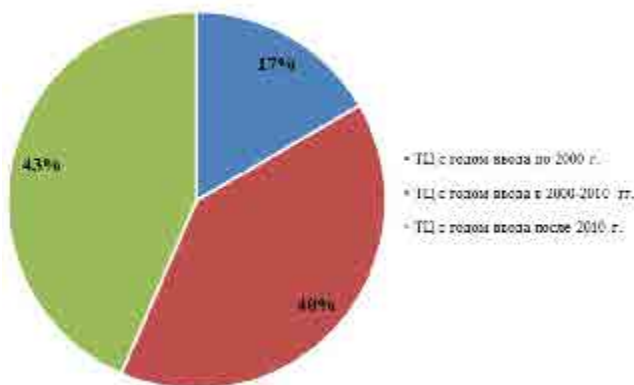


Рисунок 5.31 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади в кв.м

В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперокружные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «ВивалЭнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль РиО»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

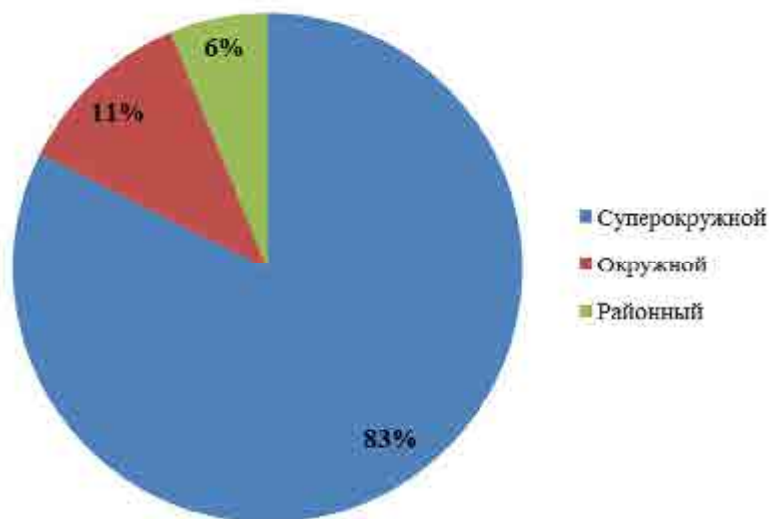


Рисунок 5.32 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади в кв.м

Однако по количеству в крупноформатных ТЦ больше всего районных объектов – 40% от общего количества в штуках.

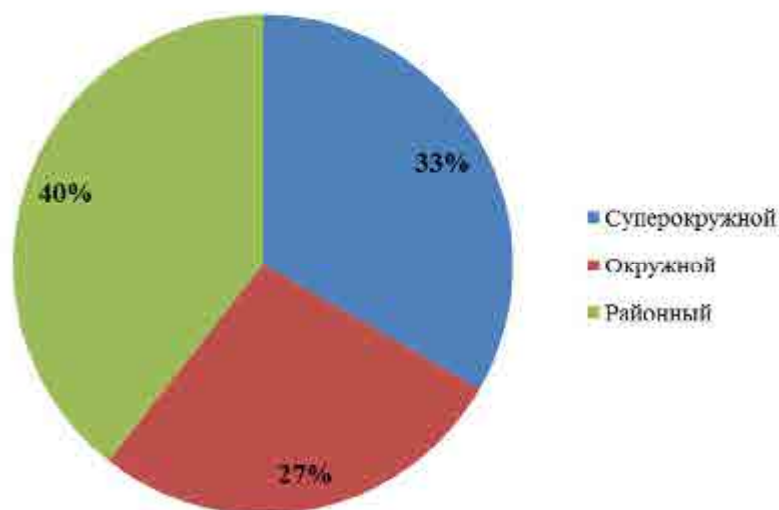


Рисунок 5.33 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

Компанией, имеющее подавляющее большинство торговых площадей в управлении в г. Самара является «Виктор и Ко». Компания занимает 52% рынка, остальные участники рынка управляют 1-2 объектом, поэтому их доля не превышает 9% (по самым крупным объектам).

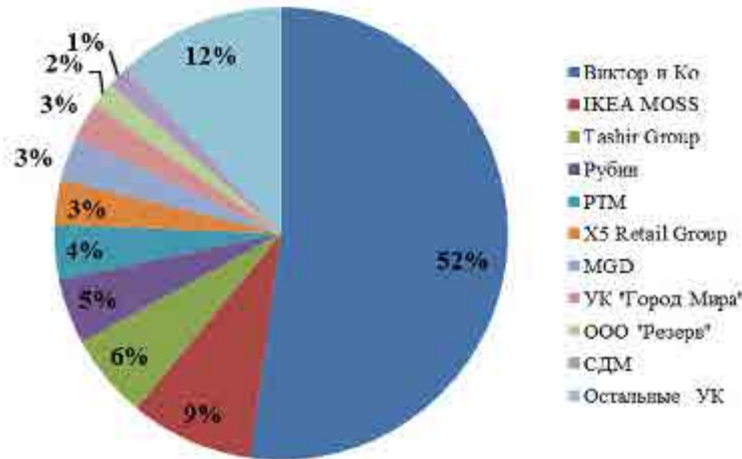


Рисунок 5.34 Структура крупнейших девелоперов ТЦ г. Самара по количеству площадей, находящихся в управлении, % от общей площади ТЦ по состоянию на 4 квартал 2020 г.

Информация об арендных ставках на торговые помещения в крупных торговых центрах и наличие свободных площадей по большей части носит закрытый характер.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды торговых центров было выяснено, что показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил в среднем 7,1% от общей площади (ГВА) ТЦ или 10,6% от арендопригодной площади (GLA).

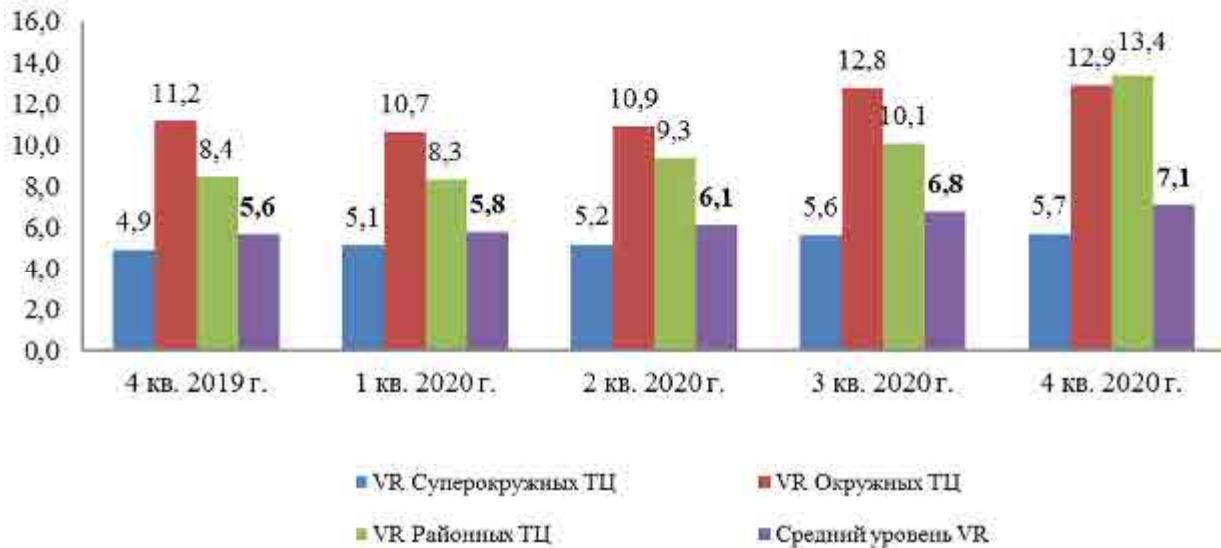


Рисунок 5.35 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара, % от общей площади (ГВА), 2019-2020 гг.

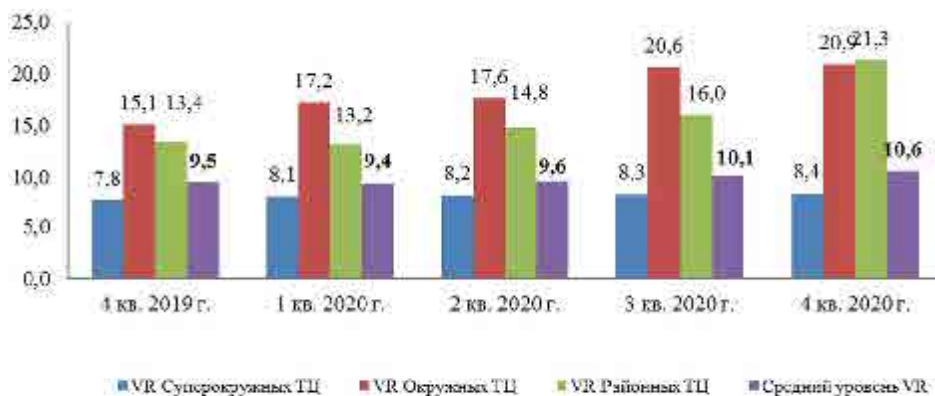


Рисунок 5.36 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара % от арендопригодной площади (GLA), 2019-2020 гг

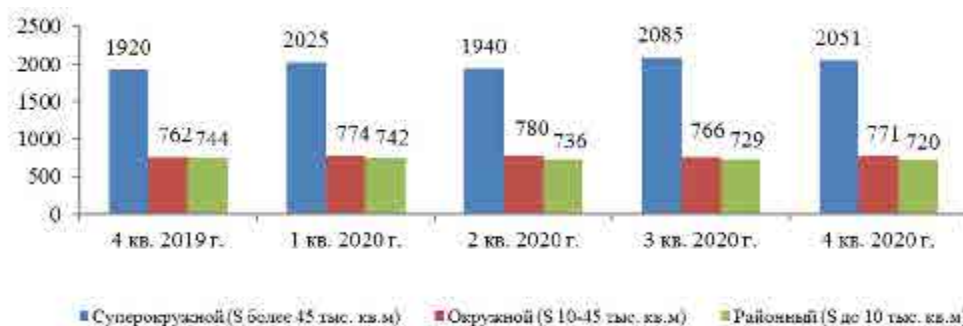


Рисунок 5.37 Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, 4 квартал 2020 г, руб.кв.м/мес.

Средняя арендная ставка в 4 квартале 2020 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 720 руб. кв.м/мес. до 2,05 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

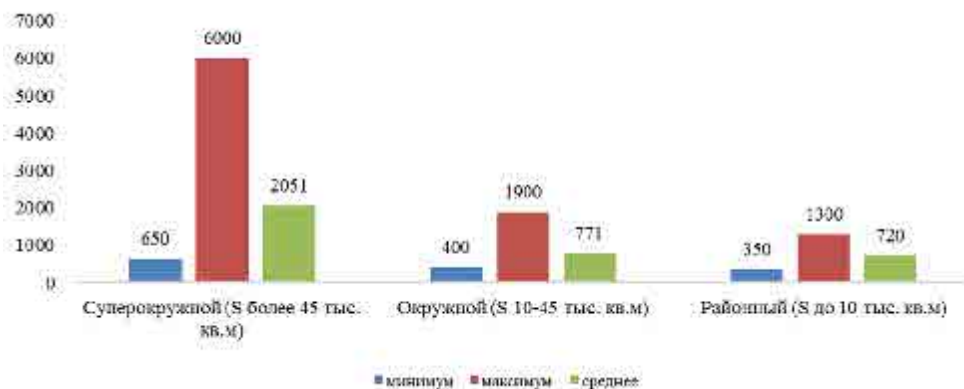


Рисунок 5.38 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки торговых помещений в торговых-центрах г. Самара, 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах или по продаже крупноформатных ТЦ/ТРЦ целиком единичны, носят закрытый характер.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки **торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара**, относятся:

- тип торгового объекта (ТЦ или ТРЦ, суперокружной, окружной, районный);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- обеспеченность парковочными местами.

5.2.14 Сегмент аренды торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара¹⁴

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 20% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 4%, соответственно).

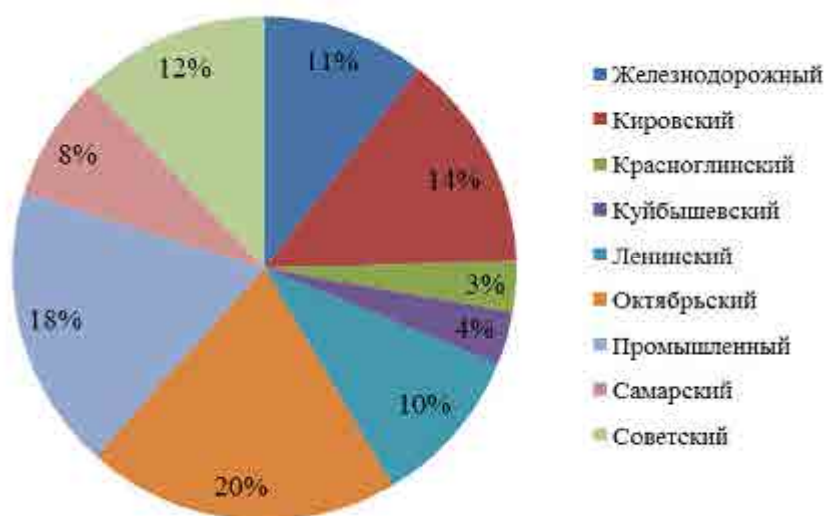


Рисунок 5.39 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 131,8 тыс. кв.м.

¹⁴ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

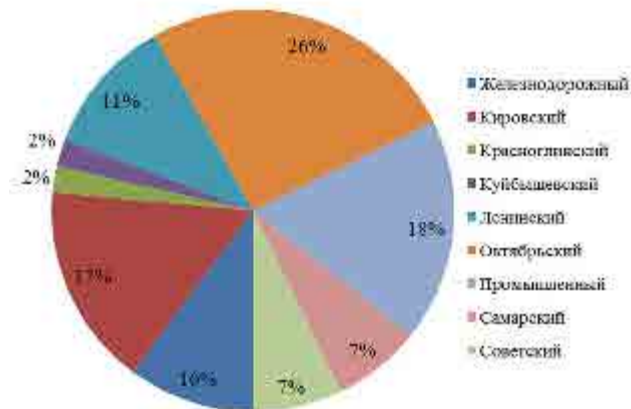


Рисунок 5.40 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2020 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 60% от общего количества в штуках.

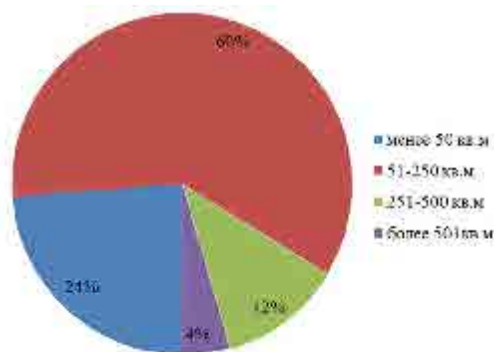


Рисунок 5.41 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Средний размер торговых площадей встроенно-пристроенного формата, выставленных в аренду в г. Самара на 4 квартал 2020 г., составляет 166 кв.м.

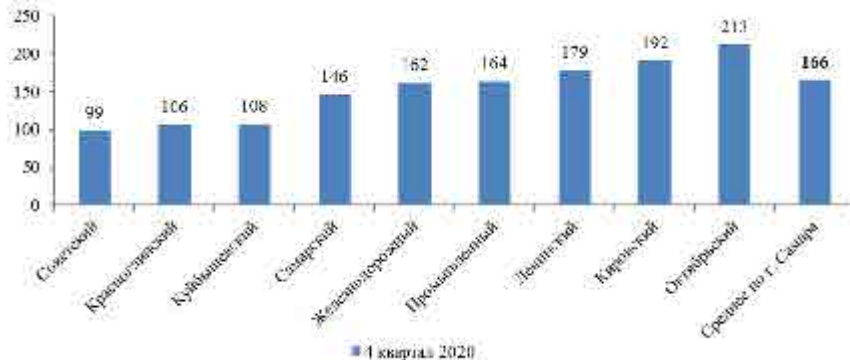


Рисунок 5.42 Средний размер предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м

Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2020 года она практически вышла на докризисный уровень 2013 года.

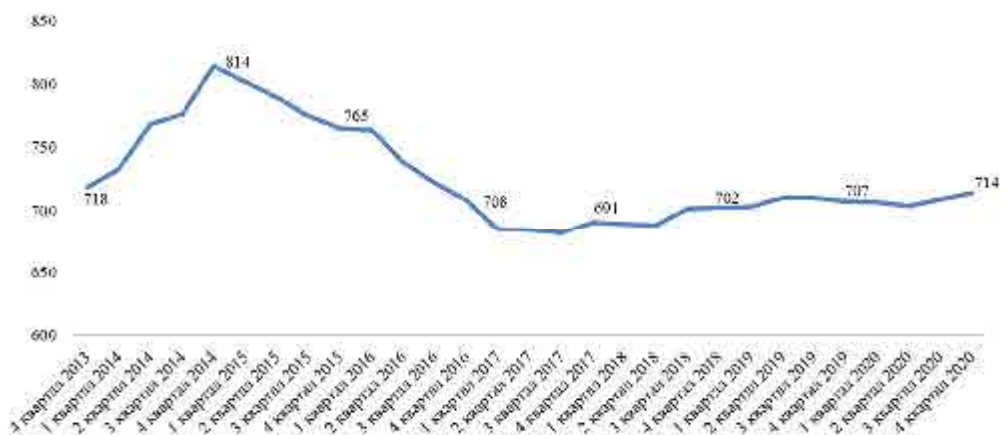


Рисунок 5.43 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 714 руб./кв.м/мес., что на 0,9% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



Рисунок 5.44 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2020 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет 200 руб./кв.м/мес. в Куйбышевском районе (сдается торговое помещение площадью 250 кв.м на ул. Грозненская, 8).

Самые дорогие торговые помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение

в 4 квартале 2020 года – 1 540 руб. кв.м/мес. в Ленинском (торговое помещение площадью 143 кв.м, расположенное на первой линии на ул. Самарская, 265).

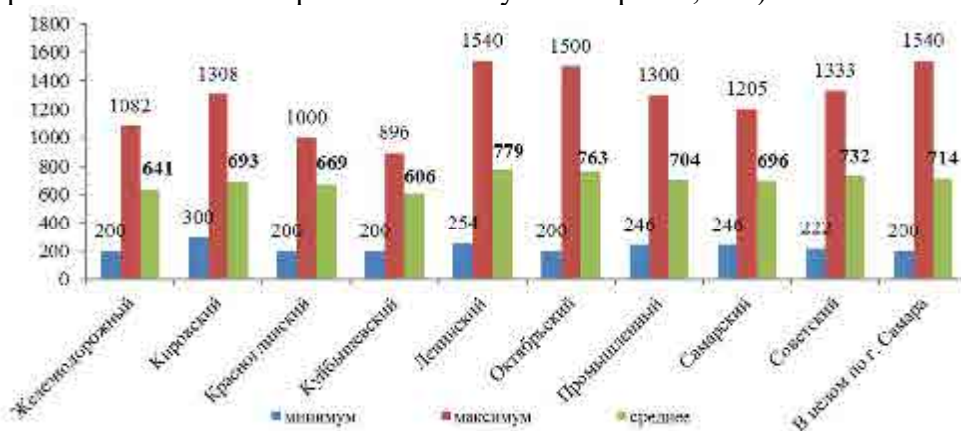


Рисунок 5.45 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес.

Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикобразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самары: пр. Масленникова – ул. Мичурина, ул. Гагарина – ул. Авроры, ул. Победы – ул. 22 Партсъезда, ул. Победы – пр. Кирова, Московское ш. – пр. Кирова, район пр. Metallургов (см. ценовую карту по средним ценам предложения арендных ставок объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара).

С точки зрения разбивки по площадям по состоянию на 4 квартал 2020 года арендная ставка по-прежнему разниться. Наиболее высокая арендная ставка в торговых помещениях встроенно-пристроенного формата представлена в размере площади менее 50 кв.м и составила в среднем 799 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных торговых помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 528 руб./кв.м/мес.

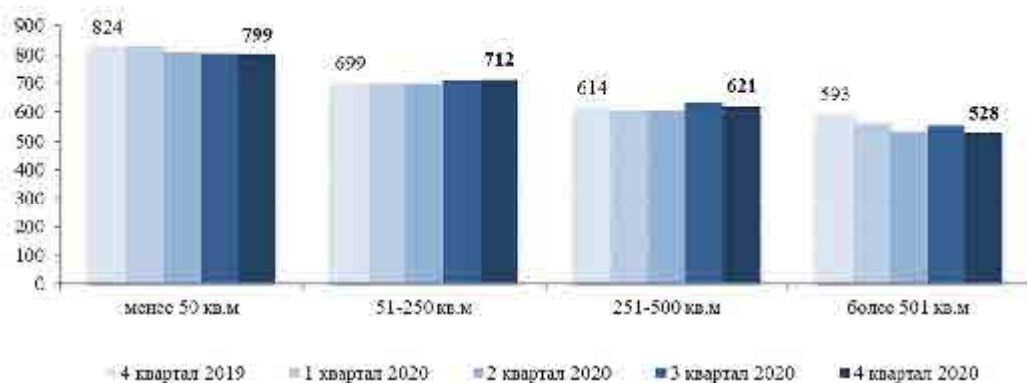


Рисунок 5.46 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%¹⁵.

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

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- обеспеченность парковочными местами;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субститутов или дополняющих товаров);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

5.2.15 Сегмент продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара 16

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (22% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).

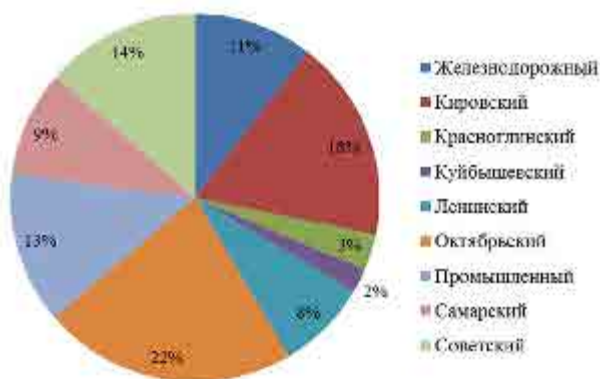


Рисунок 5.47 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

¹⁶ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2020 года составил около 57,4 тыс. кв.м.

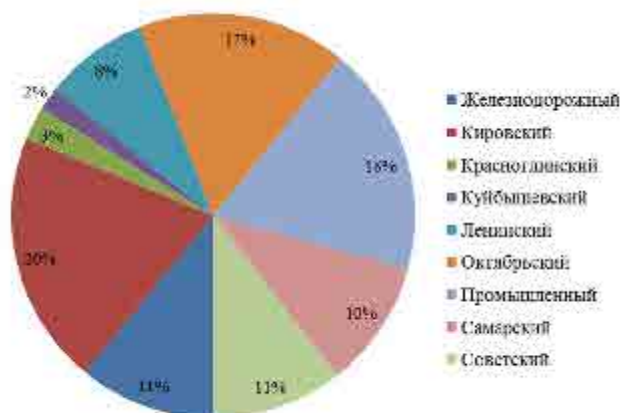


Рисунок 5.48 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (61% от общего количества в штуках).

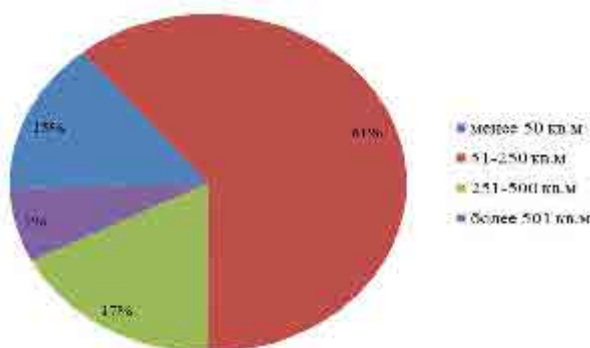


Рисунок 5.49 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения торговых площадей, выставленных на продажу в г. Самара на 4 квартал 2020 г. составляет 200 кв.м.

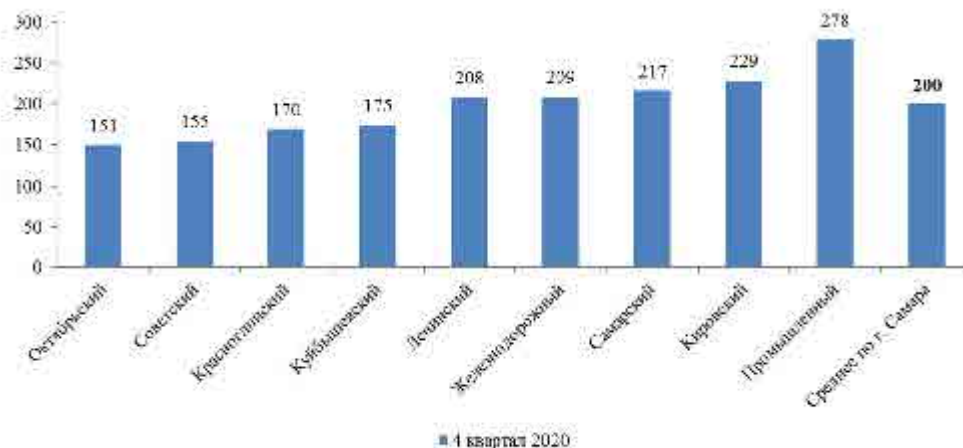


Рисунок 5.50 Средний размер предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м

В сегменте продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста. В целом по состоянию на 4 квартал 2020 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.

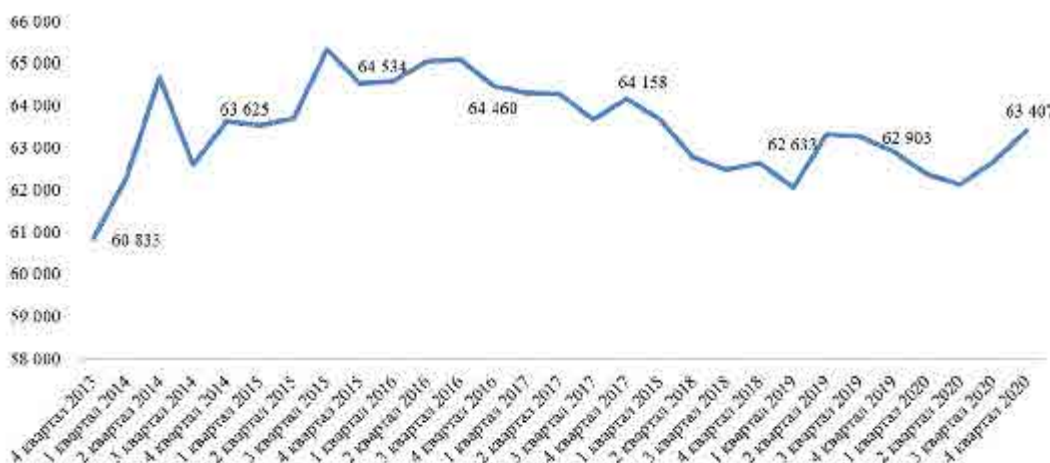


Рисунок 5.51 Динамика среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2020 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 1,2% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



Рисунок 5.52 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м

Наиболее дорогие предложения торговых помещений в 4 квартале 2020 года сосредоточены в Октябрьском районе, где средняя цена составляет 68,8 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в Куйбышевском районе – в среднем по 52,9 тыс. руб./кв.м.

Минимальное значение цены предложения объектов торговой недвижимости составляет 18,3 тыс. руб./кв.м в Советском районе (торговое помещение площадью 272,5 кв.м на ул. Гагарина, 95).

Максимальное значение – 111,7 тыс. руб./кв.м в Железнодорожном районе (торговое помещение площадью 34 кв.м на ул. Аэродромная, 37).

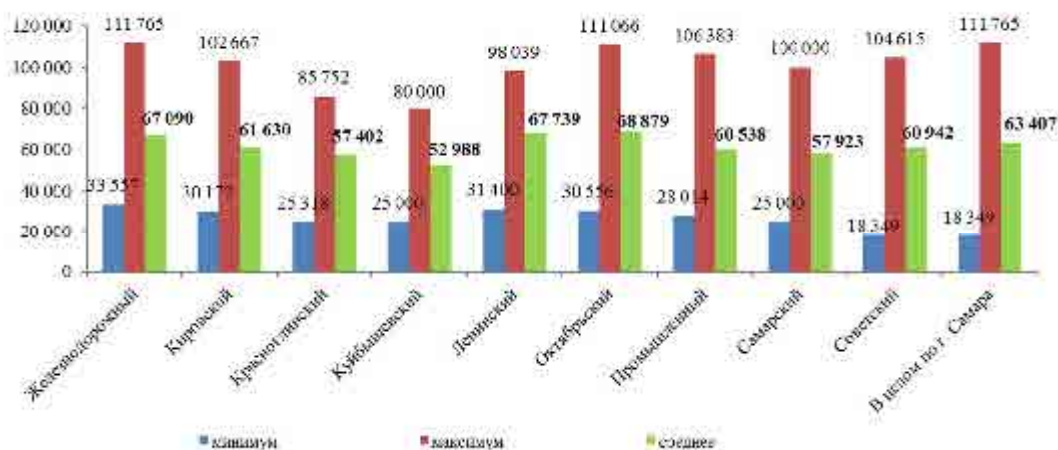


Рисунок 5.53 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

По данным на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи с позиции размера общей площади торговой недвижимости крупные предложения (более 501 кв.м) дешевле объектов площадью менее 50 кв.м и составляют 47,4 тыс. и 80,1 тыс. руб./кв.м соответственно.

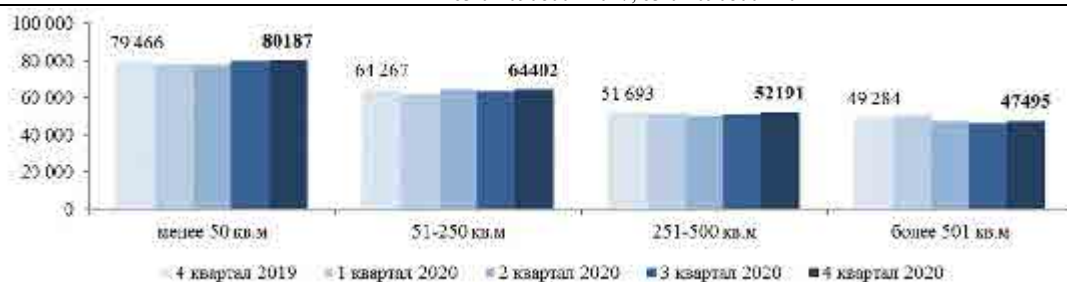


Рисунок 5.54 Динамика среднего значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%¹⁷.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на цену предложения объектов торговой недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- количество парковочных мест;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субститутов или дополняющих товаров).
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

5.2.16 Анализ структуры спроса на рынке торговой недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 составляет 120 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 4 квартал 2020 года установились в Железнодорожном и Кировском районах – 126 сут. Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду в Куйбышевском районе (103 сут.).

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

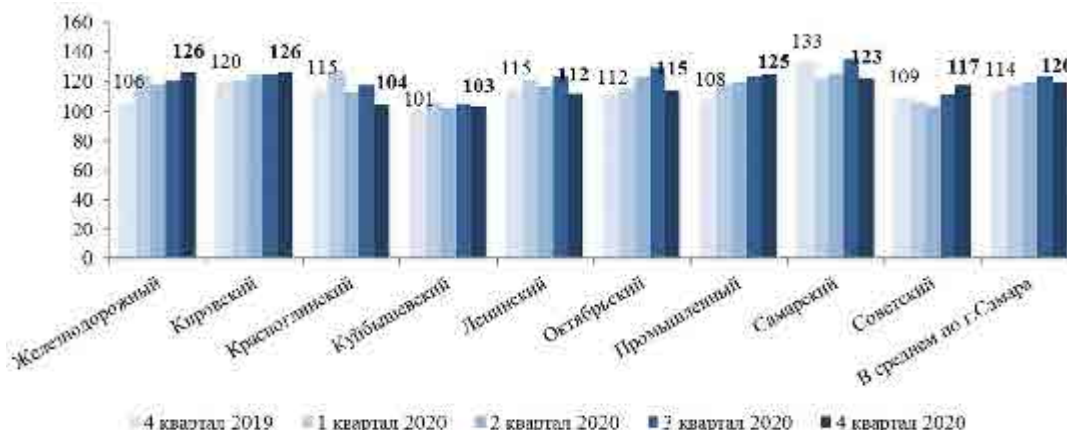


Рисунок 5.55 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью менее 50 кв.м, средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 116 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 136 сут.

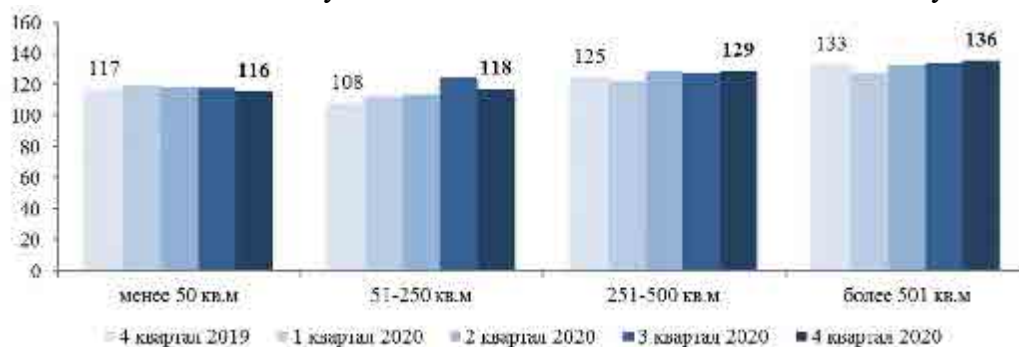


Рисунок 5.56 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 115 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Железнодорожном районе – 121 сут, а минимальное среднее значение – Куйбышевском районе (99 сут.).

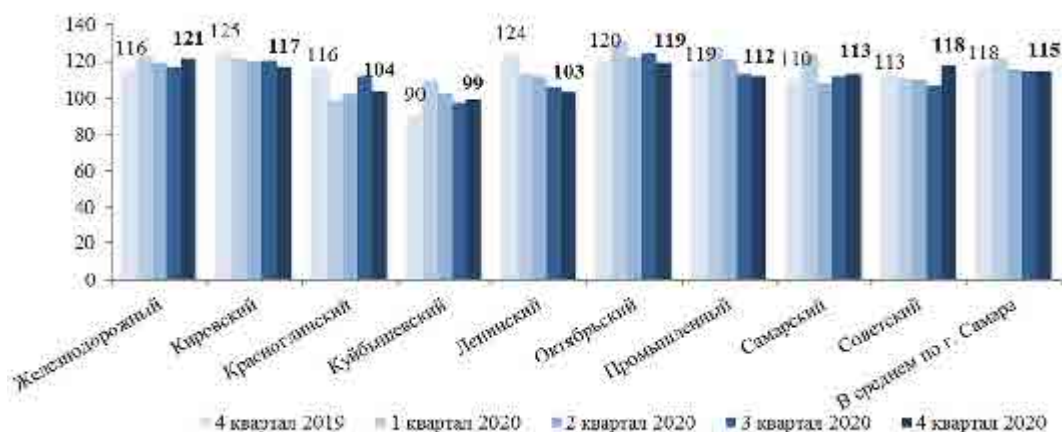


Рисунок 5.57 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью от 51 до 250 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 110 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 126 сут.

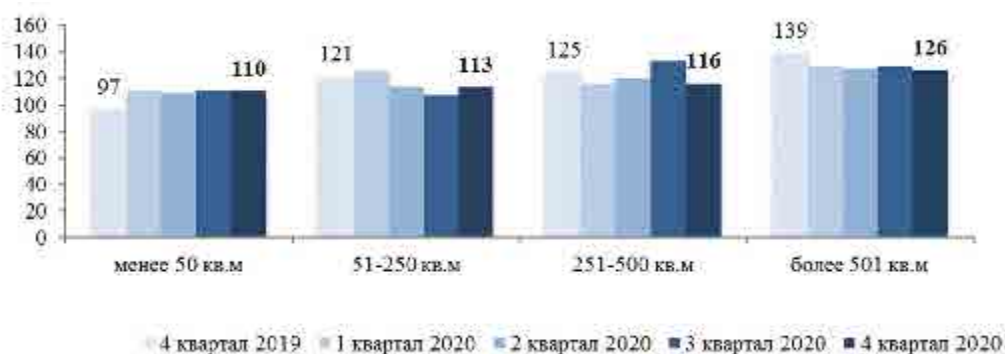


Рисунок 5.58 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

5.2.17 Основные показатели рынка торговых площадей г. Самара Сегмент купноформатных торговых центров

- В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперокружные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «Вивалэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

- Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил в среднем 7,1% от общей площади (ГВА) ТЦ или 10,6% от арендопригодной площади (GLA).
- Средняя арендная ставка в 4 квартале 2020 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 720 руб. кв.м/мес. до 2,05 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

Сегмент торговых помещений встроенно-пристроенного формата

- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 20% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 4%, соответственно).
- Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 131,8 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2020 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 60% от общего количества в штуках.
- Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2020 года она практически вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 714 руб./кв.м/мес., что на 0,9% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 составляет 120 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (22% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).
- Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2020 года составил около 57,4 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (61% от общего количества в штуках).
- В сегменте продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста.

В целом по состоянию на 4 квартал 2020 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.

- По данным на 4 квартал 2020 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 1,2% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 115 сут.

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

5.2.18 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	1 545,00	293,00	544,00	129,00	2 875,00
9	Стоимость, руб. с НДС	40 000 000,00	9 376 000,00	15 500 000,00	4 500 000,00	56 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	25 889,97	32 000,00	28 492,65	34 883,72	19 478,26
11	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
13	Состояние	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	4	3	5	3	2-3
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/228286970/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/164485601/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/182096223/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233756759/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229330773/

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 19 000 руб. за один квадратный метр до 29 000 руб. за один квадратный метр без учета НДС.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

7 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

7.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3*)

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным

Имущество (активы)	<p>образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>). представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>

Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его

стоимости, не меньше затрат не устранение износа. (Международные стандарты оценки).

Неустраняемое обесценение износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

7.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.2.1 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 равнения 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. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

7.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных

средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков

денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

7.2.3 Затратный подход

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными

стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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).

7.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а

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

При анализе рынка и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, 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 п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, 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.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

8.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	1 545,00	293,00	544,00	129,00	2 875,00
9	Стоимость, руб. с НДС	40 000 000,00	9 376 000,00	15 500 000,00	4 500 000,00	56 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	25 889,97	32 000,00	28 492,65	34 883,72	19 478,26
11	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
13	Состояние	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	4	3	5	3	2-3
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/228286970/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/164485601/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/182096223/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233756759/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229330773/

**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).*

8.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 7,1-12,9% в меньшую сторону.

Таблица 105

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9.7%	7.1%	12.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	7.1%	12.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9.1%	6.4%	11.7%
4. Стрит-ритейл	9.9%	7.0%	12.7%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	7.0%	13.0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12.5%	9.3%	15.7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

Оценщик принимает размер корректировки на торг **-10,00%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Июнь 2021 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

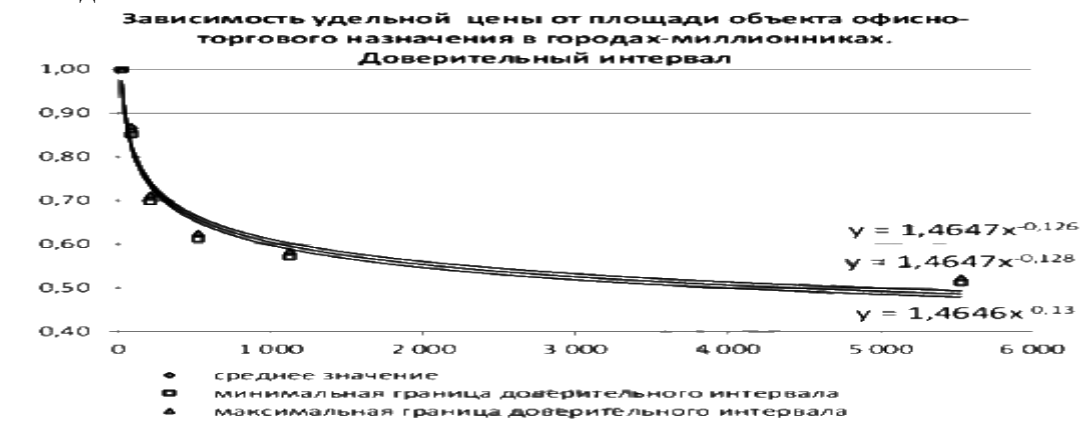
Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога. Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 62, корректировка рассчитывается по данной зависимости:



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 93

Матрицы коэффициентов

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0.80	0.80	0.65
	требуется косметического ремонта	1.06	1,00	0.85	0.69
	среднее состояние	1.25	1.18	1,00	0.81
	отделка "люкс"	1.54	1.46	1,23	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на этаж расположения объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа на котором расположен объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 73, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Таблица 73

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на этаж расположения вводилась для помещения с кадастровым номером 63:01:0908001:4017, т.к. данное помещение расположено в подвале, для остальных объектов оценки введение корректировки не требуется.

8.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		40 000 000	9 376 000	15 500 000	4 500 000	56 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 440,90	1 545,00	293,00	544,00	129,00	2 875,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		25 889,97	32 000,00	28 492,65	34 883,72	19 478,26
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
5	Среднее значение, руб./кв.м		24 106,71				
	Коэффициент вариации		15,95%				
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		21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-2 157,50	-2 666,67	-2 374,39	-2 906,98	-1 947,83
	Скорректированная ед. цена		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
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		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
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		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		19 417,50	24 000,00	21 369,50	26 162,80	17 530,40
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		19 417,50	24 000,00	21 369,50	26 162,80	17 530,40
12	Площадь, кв.м	1 440,90	1 545,0	293,0	544,0	129,0	2 875,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,5774	0,5722	0,7079	0,6540	0,7863	0,5285
	Корректировка		0,91%	-18,43%	-11,71%	-26,57%	9,25%
	Корректировка ед. цены		176,70	-4 423,20	-2 502,37	-6 951,46	1 621,56
	Скорректированная ед. цена		19 594,20	19 576,80	18 867,13	19 211,34	19 151,96
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		18,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		3 526,96	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		23 121,16	19 576,80	18 867,13	19 211,34	19 151,96
	Этаж расположения	1 и выше	4	3	5	3	2-3
	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		23 121,16	19 576,80	18 867,13	19 211,34	19 151,96
	Среднее значение, руб./кв.м		19 985,68				
14	Коэффициент вариации		8,86%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	3	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		1 546,2	-7 089,9	-4 876,8	-9 858,4	-326,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		5,97%	-22,16%	-17,12%	-28,26%	-1,68%
		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		3 306,33	4 189,44	4 037,57	4 111,23	4 098,52
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 743,09					

8.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		40 000 000	9 376 000	15 500 000	4 500 000	56 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	171,60	1 545,00	293,00	544,00	129,00	2 875,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		25 889,97	32 000,00	28 492,65	34 883,72	19 478,26
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
5	Среднее значение, руб./кв.м		24 106,71				
	Коэффициент вариации		15,95%				
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		21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-2 157,50	-2 666,67	-2 374,39	-2 906,98	-1 947,83
	Скорректированная ед. цена		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
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		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
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		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		19 417,50	24 000,00	21 369,50	26 162,80	17 530,40
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		19 417,50	24 000,00	21 369,50	26 162,80	17 530,40
12	Площадь, кв.м	171,60	1 545,0	293,0	544,0	129,0	2 875,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,7581	0,5722	0,7079	0,6540	0,7863	0,5285
	Корректировка		32,49%	7,09%	15,92%	-3,59%	43,44%
	Корректировка ед. цены		6 308,75	1 701,60	3 402,02	-939,24	7 615,21
	Скорректированная ед. цена		25 726,25	25 701,60	24 771,52	25 223,56	25 145,61
13	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-3 855,24	-3 715,73	-3 783,53	-3 771,84
	Скорректированная ед. цена		25 726,25	21 846,36	21 055,79	21 440,03	21 373,77
	Этаж расположения	подвал	4	3	5	3	2-3
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-5 402,51	-4 587,74	-4 421,72	-4 502,41	-4 488,49
	Скорректированная ед. цена		20 323,74	17 258,62	16 634,07	16 937,62	16 885,28
	Среднее значение, руб./кв.м		17 607,87				
14	Коэффициент вариации		8,71%				
15	Число внесенных корректировок	19,00	3	4	4	4	4

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 251,2	-9 408,1	-7 109,8	-12 132,2	-2 593,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-4,83%	-29,40%	-24,95%	-34,78%	-13,31%
		1,00	0,158	0,211	0,211	0,211	0,211
		25,29	6,329	4,739	4,739	4,739	4,739
18	Удельный вес	1,00	0,250	0,187	0,187	0,187	0,187
19	Удельная стоимость		5 080,94	3 227,36	3 110,57	3 167,33	3 157,55
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	17 743,75					

8.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		40 000 000	9 376 000	15 500 000	4 500 000	56 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 014,40	1 545,00	293,00	544,00	129,00	2 875,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		25 889,97	32 000,00	28 492,65	34 883,72	19 478,26
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
5	Среднее значение, руб./кв.м		24 106,71				
	Коэффициент вариации		15,95%				
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		21 574,98	26 666,67	23 743,88	29 069,77	19 478,26
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

	Корректировка ед. цены		-2 157,50	-2 666,67	-2 374,39	-2 906,98	-1 947,83
	Скорректированная ед. цена		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
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		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
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		19 417,48	24 000,00	21 369,49	26 162,79	17 530,43
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		19 417,50	24 000,00	21 369,50	26 162,80	17 530,40
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		19 417,50	24 000,00	21 369,50	26 162,80	17 530,40
12	Площадь, кв.м	2 014,40	1 545,0	293,0	544,0	129,0	2 875,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,5531	0,5722	0,7079	0,6540	0,7863	0,5285
	Корректировка		-3,34%	-21,87%	-15,43%	-29,66%	4,65%
	Корректировка ед. цены		-648,54	-5 248,80	-3 297,31	-7 759,89	815,16
	Скорректированная ед. цена		18 768,96	18 751,20	18 072,19	18 402,91	18 345,56
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		18,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		3 378,41	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		22 147,37	18 751,20	18 072,19	18 402,91	18 345,56
	Этаж расположения	1 и выше	4	3	5	3	2-3
	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		22 147,37	18 751,20	18 072,19	18 402,91	18 345,56
	Среднее значение, руб./кв.м		19 143,85				
14	Коэффициент вариации		8,86%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	3	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		572,4	-7 915,5	-5 671,7	-10 666,9	-1 132,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		2,21%	-24,74%	-19,91%	-30,58%	-5,82%
		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		3 167,07	4 012,76	3 867,45	3 938,22	3 925,95
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 911,45					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹⁸.

¹⁸ 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.

8.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	19 743,09	1,00	1 440,90	28 447 818,38
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	17 743,75	1,00	171,60	3 044 827,50
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	18 911,45	1,00	2 014,40	38 095 224,88
	Итого:			3626,90				69 587 870,76

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 июня 2021 года без НДС составляет:

69 587 870,76 руб. (Шестьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят рублей 76 копеек)

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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:

9.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
8	Площадь, кв.м.	552,00	523,00	257,70	420,00	500,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 000,00	4 200,00	5 402,00	4 800,00	5 400,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
14	Этаж расположения	4	2	3	5	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

15	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/re-nt/commercial/244969731/	https://samara.cian.ru/re-nt/commercial/257045986/	https://samara.cian.ru/ren-t/commercial/237884276/	https://samara.cian.ru/ren-t/commercial/254955887/	https://samara.cian.ru/re-nt/commercial/254754263/
----	--------------------	---	---	---	---	---

**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).*

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 6,4-11,4% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,90%**.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	5,2%	9,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,9%	6,4%	11,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	6,0%	10,4%
4. Стрит-ритейл	8,6%	6,1%	11,0%
5. Объекты свободного назначения	9,3%	6,7%	11,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	7,4%	12,9%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Июнь 2021 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 66, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

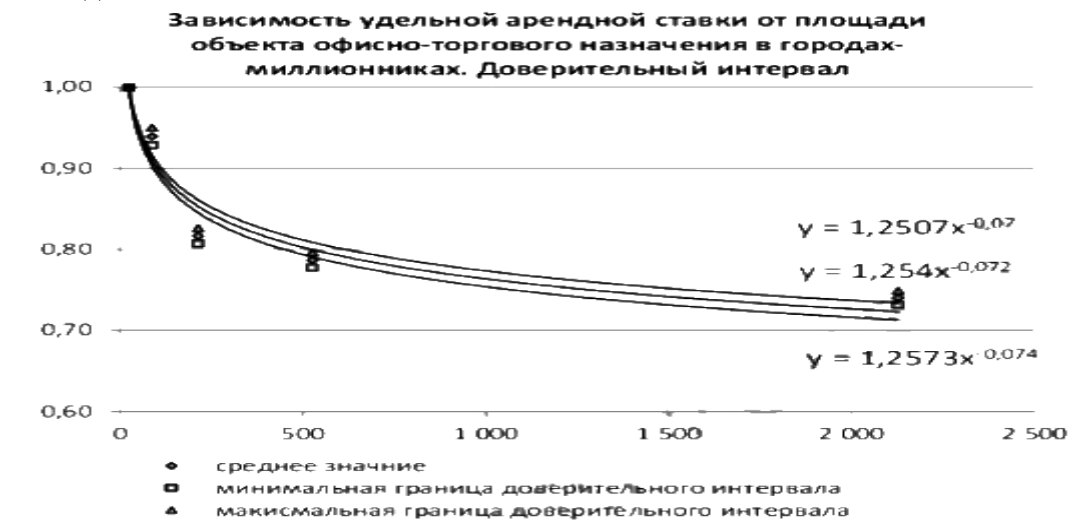


Рис. 66¹¹

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

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

Корректировка на этаж расположения объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа на котором расположен объекта оценки.
 Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 94

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на этаж расположения вводилась для помещения с кадастровым номером 63:01:0908001:4017, т.к. данное помещение расположено в подвале, для остальных объектов оценки введение корректировки не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 74, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Таблица 74

Этаж расположения		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 000	4 200	5 402	4 800	5 400
3	Площадь объекта, кв.м	1 440,90	552,00	523,00	257,70	420,00	500,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 000,00	4 200,00	5 402,00	4 800,00	5 400,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 600,33				
	Коэффициент вариации		6,70%				
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		5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-445,00	-373,80	-400,65	-427,20	-400,50
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
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		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
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		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,00	4 372,80	4 099,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,00	4 372,80	4 099,50
12	Площадь, кв.м	1 440,90	552,0	523,0	257,7	420,0	500,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,7428	0,7959	0,7990	0,8408	0,8118	0,8016
	Корректировка		-6,67%	-7,03%	-11,66%	-8,50%	-7,34%
	Корректировка ед. цены		-303,82	-268,98	-478,18	-371,69	-300,90
	Скорректированная ед. цена		4 251,18	3 557,22	3 622,82	4 001,11	3 798,60
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 251,18	3 557,22	3 622,82	4 001,11	3 798,60
16	Этаж расположения	1 и выше	4	2	3	5	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 251,18	3 557,22	3 622,82	4 001,11	3 798,60
	Среднее значение, руб./кв.м		3 846,19				
14	Коэффициент вариации		7,40%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-748,8	-642,8	-878,9	-798,9	-701,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-12,48%	-15,30%	-16,27%	-16,64%	-12,99%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		850,24	711,44	724,56	800,22	759,72
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 846,18					

9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 000	4 200	5 402	4 800	5 400
3	Площадь объекта, кв.м	171,60	552,00	523,00	257,70	420,00	500,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 000,00	4 200,00	5 402,00	4 800,00	5 400,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 600,33				
	Коэффициент вариации		6,70%				
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		5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-445,00	-373,80	-400,65	-427,20	-400,50
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
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		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
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		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,00	4 372,80	4 099,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,00	4 372,80	4 099,50
12	Площадь, кв.м	171,60	552,0	523,0	257,7	420,0	500,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8658	0,7959	0,7990	0,8408	0,8118	0,8016
	Корректировка		8,78%	8,36%	2,97%	6,65%	8,01%
	Корректировка ед. цены		399,93	319,87	121,80	290,79	328,37
	Скорректированная ед. цена		4 954,93	4 146,07	4 222,80	4 663,59	4 427,87
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-594,59	-497,53	-506,74	-559,63	-531,34
	Скорректированная ед. цена		4 360,34	3 648,54	3 716,06	4 103,96	3 896,53
16	Этаж расположения	подвал	4	2	3	5	3
	Корректировка		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
	Корректировка ед. цены		-1 002,88	-839,16	-854,69	-943,91	-896,20
	Скорректированная ед. цена		3 357,46	2 809,38	2 861,37	3 160,05	3 000,33
	Среднее значение, руб./кв.м		3 037,72				
14	Коэффициент вариации		7,39%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 642,5	-1 390,6	-1 640,3	-1 640,0	-1 499,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-27,38%	-33,11%	-30,36%	-34,17%	-27,77%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		671,49	561,88	572,27	632,01	600,07
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 037,72					

9.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 000	4 200	5 402	4 800	5 400
3	Площадь объекта, кв.м	2 014,40	552,00	523,00	257,70	420,00	500,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 000,00	4 200,00	5 402,00	4 800,00	5 400,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 600,33				
	Коэффициент вариации		6,70%				
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		5 000,00	4 200,00	4 501,67	4 800,00	4 500,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-445,00	-373,80	-400,65	-427,20	-400,50
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
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		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
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		4 555,00	3 826,20	4 101,02	4 372,80	4 099,50
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95В	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,00	4 372,80	4 099,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 555,00	3 826,20	4 101,00	4 372,80	4 099,50
12	Площадь, кв.м	2 014,40	552,0	523,0	257,7	420,0	500,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,7251	0,7959	0,7990	0,8408	0,8118	0,8016
	Корректировка		-8,90%	-9,25%	-13,76%	-10,68%	-9,54%
	Корректировка ед. цены		-405,40	-353,92	-564,30	-467,02	-391,09
	Скорректированная ед. цена		4 149,60	3 472,28	3 536,70	3 905,78	3 708,41
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 149,60	3 472,28	3 536,70	3 905,78	3 708,41
16	Этаж расположения	1 и выше	4	2	3	5	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 149,60	3 472,28	3 536,70	3 905,78	3 708,41
	Среднее значение, руб./кв.м		3 754,55				
14	Коэффициент вариации		7,39%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-850,4	-727,7	-965,0	-894,2	-791,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-14,17%	-17,33%	-17,86%	-18,63%	-14,66%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		829,92	694,46	707,34	781,16	741,68
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 754,56					

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 подтверждается¹⁹.

¹⁹ 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.

9.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

9.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения)
 арендных ставок в следующем 2021 году и границы
 интервалов по категориям городов**

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. 1. Офисные объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2,2%	0,1% - 4,3%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,6% - 4,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	0,4% - 4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	1,0% - 4,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,2%	-0,1% - 4,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	0,3% - 4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,8%	1,0% - 4,6%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	2,4%	0,2% - 4,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.50.

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

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8,2-16,8%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11.5%	6.9%	16.0%
2	Санкт-Петербург	11.6%	8.3%	14.9%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г Москва и г Санкт-Петербург)	12.5%	8.2%	16.8%
4	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	13.6%	9.4%	17.9%
5	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	13.7%	9.1%	18.3%
6	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	12.4%	8.8%	16.1%
7	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	12.4%	8.8%	16.0%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12.7%	7.9%	17.4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

9.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проемов 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 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, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и

канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

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

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

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

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.04.2021 г.)



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

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statreit](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,26	0,41	0,33
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,42	0,31
3	Складские помещения и здания	0,20	0,31	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые 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.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,31 как среднее значение.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

9.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

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.

Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

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

2. В интервале между низким 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).

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 16,00%, соответственно классу качества.

9.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.			
1. Офисные объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2.2%	0.1% - 4.3%
2	Санкт-Петербург	2.5%	0.6% - 4.4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2.4%	0.4% - 4.3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.5%	1.0% - 4.0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.2%	-0.1% - 4.5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.4%	0.3% - 4.4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.8%	1.0% - 4.6%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	2.4%	0.2% - 4.5%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,40%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 18,40%.

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:

9.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогнозный период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 1140,9 кв.м.	1 440,90	1 440,90	1 440,90	1 440,90	1 440,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 846,18	3 938,49	4 033,01	4 129,80	4 228,92
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 171,6 кв.м.	171,60	171,60	171,60	171,60	171,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 037,72	3 110,63	3 185,29	3 261,74	3 340,02
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 2014,4 кв.м.	2 014,40	2 014,40	2 014,40	2 014,40	2 014,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 754,56	3 844,67	3 936,94	4 031,43	4 128,18
Потенциальный валовой доход в год, руб.	13 626 419,18	13 953 457,60	14 288 331,81	14 631 256,00	14 982 404,05
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 703 302,40	1 744 182,20	1 786 041,48	1 828 907,00	1 872 800,51
Действительный валовой доход, руб.	11 923 116,78	12 209 275,40	12 502 290,33	12 802 349,00	13 109 603,54
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>3 696 166,20</i>	<i>3 784 875,37</i>	<i>3 875 710,00</i>	<i>3 968 728,19</i>	<i>4 063 977,10</i>
Операционные расходы	3 696 166,20	3 784 875,37	3 875 710,00	3 968 728,19	4 063 977,10
Чистый операционный доход, руб.	8 226 950,58	8 424 400,03	8 626 580,33	8 833 620,81	9 045 626,44
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	18,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9190	0,7762	0,6556	0,5537	0,5089

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Текущая стоимость денежного потока, руб.	7 560 567,58	6 539 019,30	5 655 586,06	4 891 175,84	
Сумма текущих стоимостей	24 646 348,78				
Ставка капитализации, %	16,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	56 535 165,25				
Текущая стоимость реверсии, руб.	28 770 745,60				
Сумма текущих стоимостей	53 417 094,38				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	53 417 094,38				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18 июня 2021 года без НДС составляет:

53 417 094,38 руб. (Пятьдесят три миллиона четыреста семнадцать тысяч девяносто четыре рубля 38 копеек)

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	69 587 870,76	0,5	34 793 935,38
Доходный	53 417 094,38	0,5	26 708 547,19
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			61 502 482,57
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно			61 500 000,00

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а, на 18 июня 2021 года без НДС округленно составляет:

61 500 000,00 (Шестьдесят один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	1 440,90	1	24 433 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	171,60	1	2 910 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	2 014,40	1	34 157 000,00
	Итого:			3 626,90		61 500 000,00

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 18 июня 2021 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-27-0621 от 18 июня 2021 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 18 июня 2021 года без НДС округленно составляет:

61 500 000,00 руб. (Шестьдесят один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек)²⁰

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	1 440,90	1	24 433 000,00

²⁰ Общая сумма справедливой стоимости приводится информационно

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-27-0621
 Глава 11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	2 910 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	34 157 000,00
Итого:				3 626,90		61 500 000,00

Оценщик


 /Филатов В.Д./

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»


 /Филатов В.Д./



12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 114, январь 2021 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

13 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

07.04.2021 № 07-02035/21

на №б/н от 05.04.2021

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес
Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)



М.Г. Соколова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.05.2021 №8-05/21

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 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 **11.05.2021**

Дата составления выписки **11.05.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.05.2021 №7-05/21

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 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

(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 **11.05.2021**

Дата составления выписки **11.05.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



@sroarmo



@sroarmo



YoutuBe ARMO



NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

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 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002774-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петравская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

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 012896-2 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 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования предлагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, 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;
4.2. Объектом страхования также является не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем 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, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. 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

Страхователь

Страховщик

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5.2. Страховым случаем считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

5.5. 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.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «25» сентября 2016 года по «24» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. 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.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. 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.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем в письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя 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.

Указанные расходы 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.

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь

2

Страховщик

**ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**

-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**

-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**

-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис 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 Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

Оплатным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Полисом срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

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

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБЭС»**

От Страхователя
(Генеральный директор Иванов В.Д. действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.05.2016 г.)



Страхователь _____

Страховщик _____



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному 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 управления финансов и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7084537-4/20 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, кд. 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) и 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 одноклассную 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 выставяемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Отдельным 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, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с неведением 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 возмещение 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:	amirhanov@okhs.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., *Исполнитель отдела страхования на финансовых и профессиональных рынках, 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. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2024 г.

012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Постоящий 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

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » октября 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.06.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № _____ Раздела Г	Всего листов выписки: _____
16.06.2021 № 99/2021/98561046	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:	63:01:0908001:4502

Номер кадастрового квартала	63:01:0908001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2018
Рассеянный государственный учётный номер:	Учётный номер: 63:01:000000:000000/1:4685010:А/0001:10:0021:053:а:0/П-1:001:0:002:0:003:0:004:0:014:0:014:0:015:0:016:0:020:0:021:0:022:0:П01:005:0:005:;006:0:006:;007:0:008:0:033:0:034:0:035:0:036:0:037:0:038:0:042:0:043:0:048:;П02:041:0:П03:032:0:П04:001:0:002:0:003:0:004:0:005:0:006:0:007:0:026:0:027:0:028:0:029:0:030:0:031:0:032:0:033:0:034:0:035:0:036:0:037:0:П05:040:0:П06:003:0:004:0:006:0
Адрес:	Самарская область, г.Симвара, Советский р-н, ул.Автозаводская, д.53а
Площадь:	1440,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № - 1, 1, 2, 3, 4, 5, 6
Выделено помещение:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7650737,62

Государственный регистратор	полный наименование должности	М.П.	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	------	---------	--------------------------------

Помещение	
Лист № _____ Раздела Г	Всего листов выписки: _____
16.06.2021 № 99/2021/98561046	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:	63:01:0908001:4502

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о разрешенном использовании:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью:	данные отсутствуют

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

Помещение		
Лист № 16.06.2021 № 9972021/398561046	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4502	

Статус зпной об объекте недвижимости имеет статус "актуальные, ранее учтенные"	
Номера на поэтажном плане: поэтаж. комнаты №№1-4,1,3-16,20-22; 1 этаж комнаты №№5,5,6,6,7,8,33,34,35,36,37,38,39,42,43,48; 2 этаж комнаты №41; 3 этаж комнаты №32; 4 этаж комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж комнаты №40; 6 этаж комнаты №№3,4,6 Неважно помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Физикон Валерий Дмитриевич

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

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

Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки: _____
16.06.2021 № 99/201/2018/56/04/6				
Квартальный номер: _____				
63-01-09/08/001-45/02				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный паев. Зарыток паевого инвестиционного фонда реитинга "Первый Рейтинг"			
2. Описание прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Доля собственности № 63-63-01/057/2012-601 от 20.03.2012			
вид:	Доверительное управление. Весь объект			
дата государственной регистрации:	01.03.2016			
номер государственной регистрации:	63-63-01/057/2012-601			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.06.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОКСВБЪ", ИНН: 7718218817			
<p>Договор №0151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94/1996/1-1;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральными Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/1996/1-15;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/1996/1-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/1996/1-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/1996/1-11;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/1996/1-13;</p> <p>Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94/1996/1-10;</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/1996/1-9;</p> <p>Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/1996/1-8;</p> <p>Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/1996/1-7;</p> <p>Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/1996/1-6;</p> <p>Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/1996/1-5;</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1448-84/1996/1-4;</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/1996/1-3;</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/1996/1-2;</p> <p>Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления Зарытком паевым инвестиционным фондом реитинга "Первый Рейтинг"; зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/1996/1-1</p>				
вид:	Сервисный. Право пользования нежилыми помещениями 1 этаж. Комната №6, 6, 6, 7, 48.			
дата государственной регистрации:	20.03.2012			
номер государственной регистрации:	63-01-2/2000-11315			
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АКВАЛИНГ", ИНН: 6316047831			
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 01.10.99 г. договор купли-продажи от 19.05.2000 г.;			
Завяленные в судебном порядке права требования:	Договор купли-продажи от 02.03.2012			
Сведения о взыскании и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	личные отсутствуют			
9. Информация и сведения о наличии споров, по не рассмотренных заявлениям о признании государственной регистрации права (сервиса, разрешения права), ограничению прав или обременении объекта недвижимости, сделанной в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого числа законных представителей:	данные отсутствуют			

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФТИС ЕПРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.06.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов раздела „I“:	Всего разделов:
Лист №	Раздел „I“		
16.06.2021 № 99/2021/3985858506			63.01.0908001.0041
Кадстровый номер:			
Номер кадастрового вырвала:	63.01.0908001		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Свердловская область, г. Свердлов, Советский р-н, квартал: 516, ул. Автоном-Оберенов, д.53а.		
Площадь:	2014,4		
Назначение:	Новые помещения		
Наименование:	Новые помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1.2.3.5		
Выделено помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	106958415,5		
		Государственный регистратор	
		полное наименование должности	МП

Помещение		Всего листов раздела „I“:	Всего разделов:
Лист №	Раздел „I“		
16.06.2021 № 99/2021/3985858506			63.01.0908001.0041
Кадстровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о внесении объекта недвижимости в состав предпринятой как инвестиционной компании:			
Сведения о внесении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о внесении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
		Государственный регистратор	
		полное наименование должности	МП

	лиц дата государственной регистрации; номер государственной регистрации; справ, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; лиц, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Дворцовское управление, Вель, объект: 01.03.2016 63-63-01/037/2012-604 по 01.06.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управление Дворцовым управлением областного центра" Полова №20151/05 ПП о передаче в аренду объектов недвижимости Правила застройки участка, управление Загородным парком Именения №9 которые выносятся в правила застройки Именения №15 которые выносятся в правила застройки Именения №12 которые выносятся в правила застройки Именения №14 которые выносятся в правила застройки Именения №11 которые выносятся в правила застройки Именения №10 которые выносятся в правила застройки Именения №7 которые выносятся в правила застройки Именения №8 которые выносятся в правила застройки Именения №6 которые выносятся в правила застройки Именения №5 которые выносятся в правила застройки Именения №4 которые выносятся в правила застройки Именения №3 которые выносятся в правила застройки Именения №2 которые выносятся в правила застройки Именения и долевания №1 в правила застройки Именения №13 которые выносятся в правила застройки данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
3.	3.1.1. основание государственной регистрации;	
5.	Заявление в судском порядке права требования;	
6.	Сведения о взыскании и оттолении зарегистрированного права;	
7.	Сведения о взыскании исполнения обязательств для государственных и муниципальных нужд;	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	
9.	Практически сведения о наличии оспоров, по которым государственная регистрация права (персона, процедура права), отменяется (право, отменяется право или обременение объекта недвижимости);	
10.	Сведения о государственной регистрации права, отменяется право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	

Государственный регистратор
повное наименование должности

МП

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
16.06.2021 № 99/2021/398556730	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4017
Номер кадастрового квартала:	63:01:0908001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63:01:000000:0000(0)/1:4685010:A/0001:10:0021:053:а/П-1:005:0:007:0:010:0:011:0:022:025:0
Адрес:	г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а, Подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22,25
Площадь:	171,6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № -1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	911429,76

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
МП	
	подпись

<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>		
Почещение		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
16.06.2021 № 99/2021/398556730		
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4017	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
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	
МП		
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
16.06.2021 № 99/2021/398556/30	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4017
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утченные"
Особые отметки:	Неявное помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов выписки:	
16.06.2021 № 99/2021/398556730		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		63:01:0908001:4017	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтый"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, №63-01/057/2012-603 от 20.03.2012	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид	Доверительное управление, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-03-01/057/2012-603	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый";</p> <p>зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1448-84199611-4;</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый"; зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10;</p> <p>Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый"; зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения №13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13</p>	
3.	3.1.1.		

5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФУИС ЕГРН
полное наименование должности		инициаль, фамилия

МП



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: * Договор купли-продажи от 02.03.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 2,014,4 кв.м., 1 этаж: комнаты №№ 1-4,44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46,46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8,24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д.53а.

Кадастровый (или условный) номер:

63:01:000000:0000(0)//1:4685010:А/0001:10:0021:053:а:0//П01:001.0,002.0,003.0,004.0,04
5.0,046.0,047.0,048.0,049.0;П02:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.
0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,042.0,043.0,044.0,045.0,046.0,046',
047.0;П03:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,03
0.0,031.0,033.0,034.0,035.0,035';П05:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,
011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,021.0,022.0,023.0,024.0,025.0,027.0,0
28.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0,041.0,042.0,043.0,044.0,04
5.0,046.0,047.0,048.0

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись, регистрации № 63-63-01/057/2012-604

Регистратор

Милованова Е.А.



(подпись)

63-АЖ № 298334





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 02.03.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 171,6 кв.м., подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22,25, адрес объекта: г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53в

Кадастровый (или условный) номер:

63:01:000000:0000(03)/1:4685010:А//0001:10:0021:053:ж:0/П-
1:005,0,007,0,010,0,011,0,022,025,0

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись регистрации № 63-63-01/057/2012-603

Регистратор

Милованова Н.



63-АЖ № 298332





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 02.03.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 1 440,9 кв.м., подвал: комнаты №№ 1-4,13-16,20-22; 1 этаж: комнаты №№ 5,5',6,6',7,8,33,34,35, 36,37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№ 1-7, 26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты №№ 3,4,6, адрес объекта: г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а.

Кадастровый (или условный) номер:

63:01:000000:0000(0)/1:4685010:А/0001:10:0021:053:а:0/П-
1:001.0,002.0,003.0,004.0,013.0,014.0,015.0,016.0,020.0,021.0,022.0;П101:005.0,005'.006.0,006'.00
7.0,008.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0,042.0,043.0,048';П02:041.0;П03:032.0;П04:00
1.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.
0,036.0,037.0;П05:040.0;П06:003.0,004.0,006.0

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись регистрации № 63-63-01/057/2012-601

Регистратор

Митованова Н.А.



63-АЖ № 298335



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н16	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Ф 3 Входящий

Паспорт № _____ от « 25 » сентября 1999 года



Инженер отдела _____

(подпись)

_____ (Ковшова И. А.)

(Фамилия И.О.)



5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв. м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (переустроенная, перепланированная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотпливаемых планировочных элементов	15			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	1		n16	Нежилое помещение	1	Кабинет		50.5	50.5			50.5			3.10			
					2	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10			
					3	Кабинет		16.0	16.0			16.0			3.10			
					4	Кабинет		15.7	15.7			15.7			3.10			
					44	Кабинет		32.4	32.4			32.4			3.10			
					45	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10			
					46	Кабинет		50.3	50.3			50.3			3.10			
					47	Гамбур		3.2	3.2				3.2		3.10			
					48	Коридор		43.9	43.9				43.9		3.10			
					49	Шкаф		0.5	0.5				0.5		3.10			
						Итого на этаже:		244.8	244.8			197.2	47.6					
	2				1	Кабинет		18.1	18.1			18.1			3.10			
					2	Кабинет		31.5	31.5			31.5			3.10			
					3	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10			
					4	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10			
					5	Кабинет		15.3	15.3			15.3			3.10			
					6	Кабинет		13.9	13.9			13.9			3.10			
					7	Кабинет		32.9	32.9			32.9			3.10			

Численные площади рассчитываются с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Мингостройотдела от 4 августа 1998 года №37
 Значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв. м							Высота по м. к внутреннему обмеру,	Реконструированная (переустроенная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых неотопляемых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотопляемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					6												
					8	Кабинет		10.0	10.0			10.0			3.10		
					9	Кабинет		8.3	8.3			8.3			3.10		
					10	Кабинет		32.8	32.8			32.8			3.10		
					11	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10		
					29	Душевая		2.0	2.0				2.0		3.10		
					30	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10		
					31	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10		
					32	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10		
					33	Умывальник		3.3	3.3				3.3		3.10		
					34	Коридор		6.4	6.4				6.4		3.10		
					35	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10		
					36	Кабинет		5.7	5.7			5.7			3.10		
					37	Коридор		10.0	10.0				10.0		3.10		
					38	Коридор		20.9	20.9				20.9		3.10		
					42	Кабинет		12.3	12.3			12.3			3.10		
					43	Кабинет		35.3	35.3			35.3			3.10		
					44	Кабинет		16.9	16.9			16.9			3.10		
					45	Кабинет		33.4	33.4			33.4			3.10		
					46	Коридор		84.8	84.8				84.8		3.10		

- значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентом в соответствии с п. 3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минвостроиз от 4 августа 1998 года №37
 * - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв.м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых неотопляемых элементов	область	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотопляемых планировочных элементов	15			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
					46'	Кабинет		12.9	12.9			12.9			3.10			
					47	Шкаф		0.6	0.6				0.6		3.10			
						Итого на этаже:		474.3	474.3			343.9	130.4					
3					1	Кабинет		17.1	17.1			17.1			3.10			
					2	Кабинет		33.6	33.6			33.6			3.10			
					3	Кабинет		48.2	48.2			48.2			3.10			
					4	Кабинет		31.2	31.2			31.2			3.10			
					5	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10			
					6	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10			
					7	Кабинет		15.6	15.6			15.6			3.10			
					8	Основное		15.7	15.7			15.7			3.10			
					24	Туалет		7.3	7.3				7.3		3.10			
					25	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10			
					26	Умывальник		5.7	5.7				5.7		3.10			
					27	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10			
					28	Кабинет		10.7	10.7			10.7			3.10			
					29	Кабинет		9.5	9.5			9.5			3.10			
					30	Коридор		11.5	11.5				11.5		3.10			
					31	Кабинет		20.0	20.0			20.0			3.10			

значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п. 3.7 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37
значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	[реконструированная (перестроенная) площадь, кв. м]	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	полсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					33	Отдел		66.2	66.2			66.2			3.10		
					34	Кабинет		33.3	33.3			33.3			3.10		
					35	Коридор		95.0	95.0				95.0		3.10		
					35'	Шкаф		0.6	0.6				0.6		3.10		
						Итого на этаже:		455.1	455.1			333.4	121.7				
	5				1	Кабинет		16.7	16.7			16.7			3.10		
					2	Кабинет		13.7	13.7			13.7			3.10		
					3	Кабинет		11.2	11.2			11.2			3.10		
					4	Коридор		7.3	7.3				7.3		3.10		
					5	Кабинет		17.7	17.7			17.7			3.10		
					6	Кабинет		11.9	11.9			11.9			3.10		
					7	Кабинет		10.5	10.5			10.5			3.10		
					8	Коридор		7.1	7.1				7.1		3.10		
					9	Кабинет		16.6	16.6			16.6			3.10		
					10	Кабинет		19.1	19.1			19.1			3.10		
					11	Кабинет		11.1	11.1			11.1			3.10		
					12	Кабинет		49.5	49.5			49.5			3.10		
					13	Кабинет		48.9	48.9			48.9			3.10		
					14	Кабинет		16.5	16.5			16.5			3.10		

назначение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.7 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37
значения площади рассчитываются в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещения	Площадь помещений, кв. м										Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов	15	16	17			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
					6			50.1	50.1			50.1			3.10					
					15	Кабинет		8.9	8.9			8.9			3.10					
					16	Кабинет		5.9	5.9				5.9		3.10					
					17	Коридор		35.6	35.6			35.6			3.10					
					18	Кабинет		16.6	16.6			16.6			3.10					
					19	Кабинет		37.2	37.2			37.2			3.10					
					20	Кабинет		11.7	11.7			11.7			3.10					
					21	Кабинет		48.8	48.8			48.8			3.10					
					22	Кабинет		20.9	20.9				20.9		3.10					
					23	Коридор		0.5	0.5				0.5		3.10					
					24	Шкаф		38.1	38.1				38.1		3.10					
					25	Коридор		31.5	31.5			31.5			3.10					
					27	Кабинет		5.7	5.7				5.7		3.10					
					28	Умывальник		0.9	0.9				0.9		3.10					
					29	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					30	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					31	Санузел		6.2	6.2				6.2		3.10					
					32	Коридор		0.9	0.9				0.9		3.10					
					33	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					34	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					

значение площади рассчитывается с учетом прочей площади в соответствии с п.3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минмостром от 4 августа 1998 года №37
- значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перустроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых неотпливаемых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотпливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					35	Коридор		7.2	7.2				7.2		3.10		
					36	Умывальная		5.7	5.7				5.7		3.10		
					37	Кабинет		16.3	16.3			16.3			3.10		
					38	Кабинет		16.3	16.3			16.3			3.10		
					39	Коридор		20.9	20.9				20.9		3.10		
					41	Коридор		47.5	47.5				47.5		3.10		
					42	Кабинет		17.1	17.1			17.1			3.10		
					43	Кабинет		31.6	31.6			31.6			3.10		
					44	Приемная		17.8	17.8			17.8			3.10		
					45	Кабинет		31.7	31.7			31.7			3.10		
					46	Кабинет		15.2	15.2			15.2			3.10		
					47	Коридор		32.4	32.4				32.4		3.10		
					48	Шкаф		0.5	0.5				0.5		3.10		
						Итого на этаже:		840.2	840.2			629.8	210.4				
						Итого в помещении:		2 014.4	2 014.4			1 504.3	510.1				



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

Самарский филиал
Федерального государственного
унитарного предприятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н14	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Ф 3 Входящий

Паспорт выдан **10000559** в соответствии на « 05 » июня 2003 года



Зачинщик отдела _____

(подпись)

Ковшова И. А.
(Фамилия И О)



5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	№ Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв.м									Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м	Примечание
							с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов	15	16			
А	подвал	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
			н14	Нежилое помещение	5	Электрощитовая	47.1	47.1										
			7	Склад			33.1	33.1			33.1			3.10				
			10	Лестничная клетка			17.2	17.2				17.2		3.10				
			11	Коридор			49.4	49.4				49.4		3.10				
			22	Абонементский зал			14.6	14.6			14.6			3.10				
			25	Подсобное			10.2	10.2				10.2		3.10				
				Итого в помещении:			171.6	171.6			47.7	123.9		3.10				

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

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

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(вид объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	п15	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Ф 3 00026563



состоянию на « 25 » сентября 1999 года

Начальник отдела

(подпись)

Ковшова И. А.

(Фамилия И.О.)



2. Сведения о принадлежности

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

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

3. Техническое описание помещения

Назначение Нежилое

Номер помещения н15

Литера А

Этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6

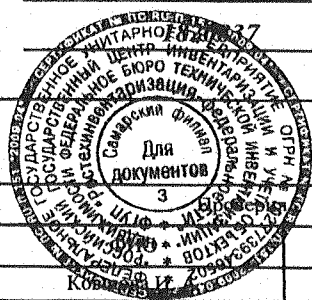
Общая площадь 1440.90

Основная площадь 705.40

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 161136 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость на 25 сентября 1999 г. 27 руб.

Коэффициент удорожания 11.30



4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Подпись
	ФИО	Подпись	
25.09.1999	Иванов Р. П.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещений, кв.м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотопляемых планировочных элементов	15			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	подвал		n15	Нежилое помещение	1	Архив		65.1	65.1			65.1			3.10			
					2	Теплоузел		31.6	31.6				31.6		3.10			
					3	Слесарная		96.8	96.8			96.8			3.10			
					4	Склад		13.9	13.9			13.9			3.10			
					13	Венткамера		41.1	41.1				41.1		3.10			
					14	Венткамера		16.6	16.6				16.6		3.10			
					15	Венткамера		5.0	5.0				5.0		3.10			
					16	Венткамера		6.8	6.8				6.8		3.10			
					20	Архив		67.2	67.2			67.2			3.10			
					21	Склад		31.0	31.0			31.0			3.10			
					22	Коридор		93.6	93.6				93.6		3.10			
						Итого на этаже:		468.7	468.7			274.0	194.7					
1					5	Склад		4.6	4.6			4.6			3.10			
					5'	Буфет		13.6	13.6			13.6			3.10			
					6	Коридор		34.3	34.3				34.3		3.10			
					6'	Коридор		23.9	23.9				23.9		3.10			
					7	Тамбур		11.0	11.0				11.0		3.10			
					8	Склад		33.0	33.0			33.0			3.10			

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентом в соответствии с п.3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37
 ** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещений, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					33	Санузел		7.7	7.7				7.7		3.10		
					34	Санузел		0.8	0.8				0.8		3.10		
					35	Санузел		0.8	0.8				0.8		3.10		
					36	Санузел		5.6	5.6				5.6		3.10		
					37	Кабинет		16.5	16.5			16.5			3.10		
					38	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10		
					39	Коридор		20.8	20.8				20.8		3.10		
					42	Лестничная площадка		12.9	12.9				12.9		3.10		
					43	Тамбур		3.3	3.3				3.3		3.10		
					48'	Коридор		44.8	44.8				44.8		3.10		
						Итого на этаже:		249.8	249.8			83.9	165.9				
2					41	Лестничная клетка		17.2	17.2				17.2		3.10		
						Итого на этаже:		17.2	17.2				17.2				
3					32	Лестница		17.0	17.0				17.0		3.10		
						Итого на этаже:		17.0	17.0				17.0				
4					1	Кабинет		18.0	18.0			18.0			3.10		
					2	Кабинет		31.8	31.8			31.8	4		3.10		
					3	Кабинет		15.9	15.9			15.9			3.10		
					4	Кабинет		32.3	32.3			32.3			3.10		
					5	Кабинет		31.6	31.6			31.6			3.10		

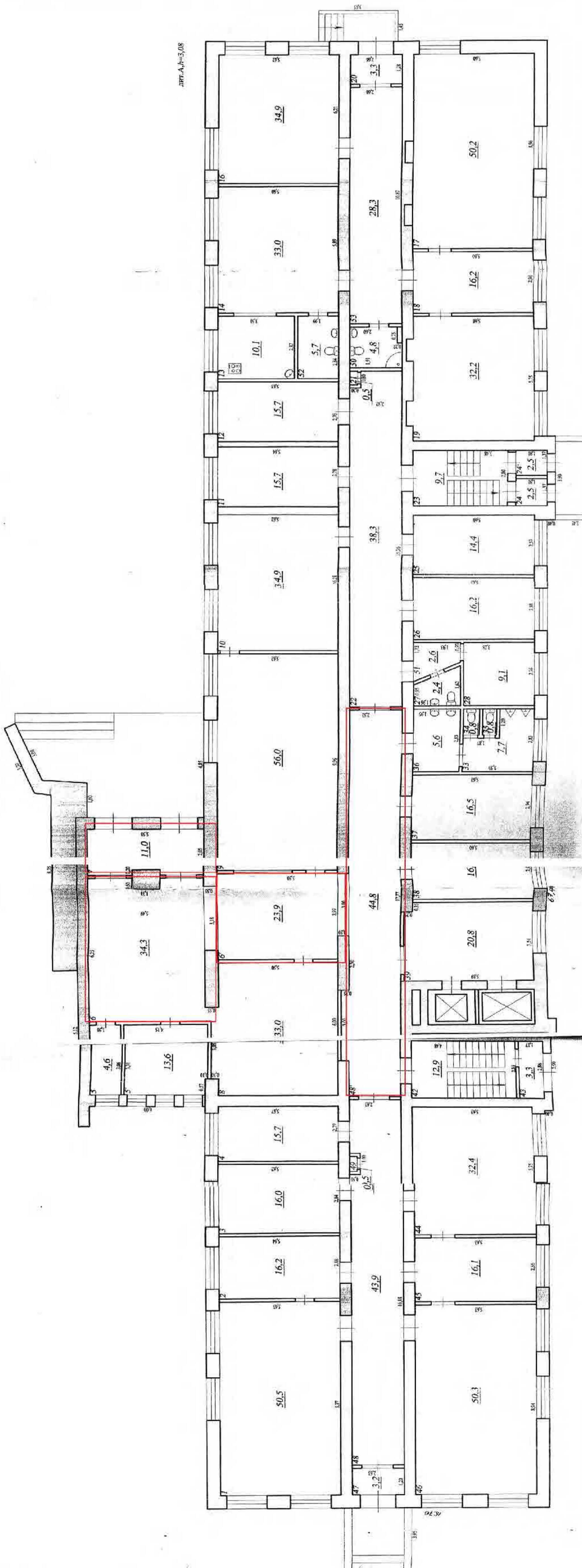
Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых неотапливаемых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					6	Кабинет	Кабинет	16.1	16.1			16.1			3.10		
					7	Кабинет	Кабинет	49.7	49.7			49.7			3.10		
					26	Умывальник	Умывальник	5.8	5.8				5.8		3.10		
					27	Умывальник	Умывальник	7.2	7.2				7.2		3.10		
					28	Туалет	Туалет	0.9	0.9				0.9		3.10		
					29	Туалет	Туалет	0.9	0.9				0.9		3.10		
					30	Кабинет	Кабинет	32.9	32.9			32.9			3.10		
					31	Кабинет	Кабинет	21.0	21.0			21.0			3.10		
					32	Лестничная площадка	Лестничная площадка	17.1	17.1				17.1		3.10		
					33	Кабинет	Кабинет	15.0	15.0			15.0			3.10		
					34	Кабинет	Кабинет	32.6	32.6			32.6			3.10		
					35	Кабинет	Кабинет	50.6	50.6			50.6			3.10		
					36	Коридор	Коридор	94.0	94.0				94.0		3.10		
					37	Шкаф	Шкаф	0.5	0.5				0.5		3.10		
						Итого на этаже:	Итого на этаже:	473.9	473.9			347.5	126.4				
5					40	Лестничная клетка	Лестничная клетка	17.0	17.0				17.0		3.10		
						Итого на этаже:	Итого на этаже:	17.0	17.0				17.0				
6					3	Коридор	Коридор	71.6	71.6				71.6		3.04		
					4	Коридор	Коридор	108.5	108.5				108.5		3.04		
					6	Лестничная площадка	Лестничная площадка	17.2	17.2				17.2		3.04		

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п. 3.7 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37
 ** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещений, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотопляемых планировочных элементов			
			4		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
						Итого на этаже:		197.3	197.3				197.3				
						Итого в помещении:		1 440.9	1 440.9			705.4	735.5				

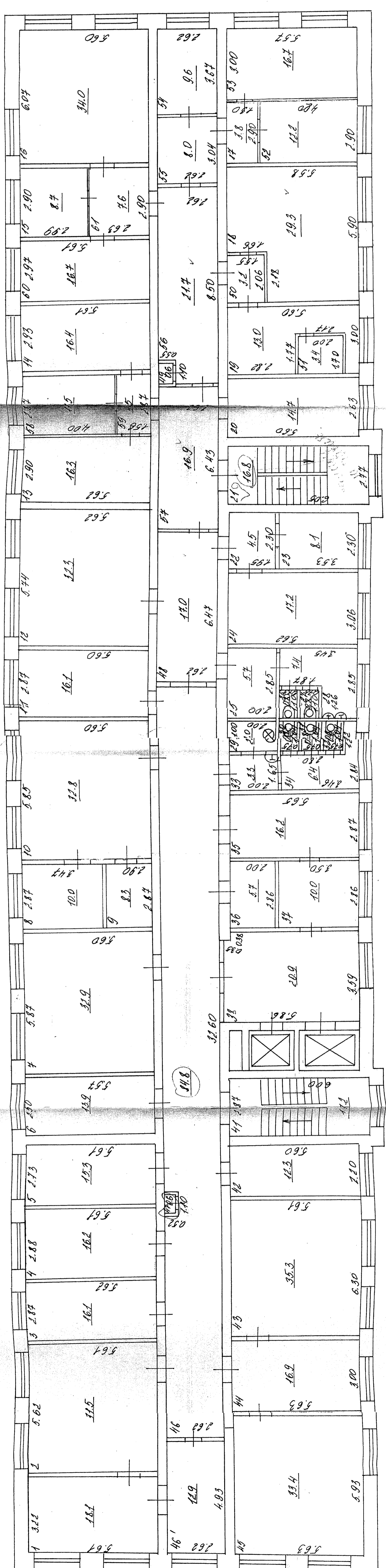
План 1 этажа лит.А

лит. А, л=3,08



H=3.10

План II этажа жит. д.

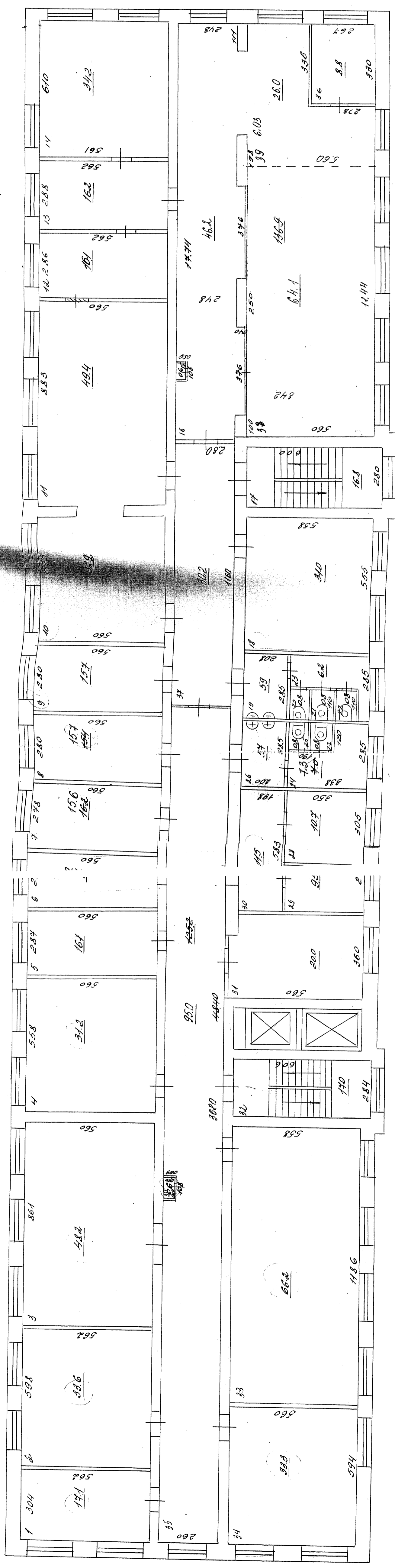


18.04.2003, Техник інвентаризації
 26.03.2003, Інженер бригади
 26.03.05
 Начальник БТИ: 87

3 zone west



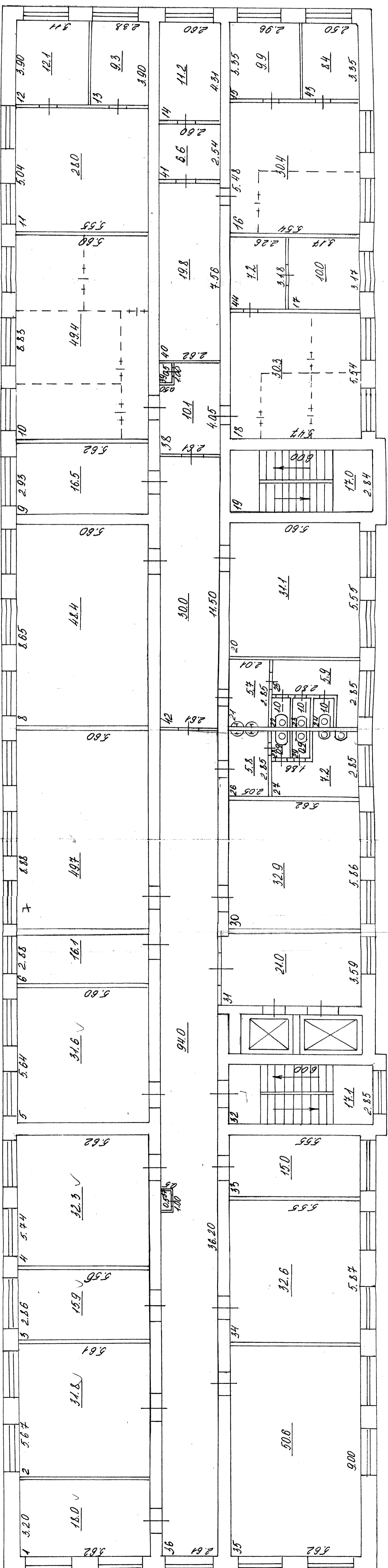
1/1=3/10



28.12.95
 12.07.99
 13.07.99
 13.07.99
 13.07.99

H=3.10

4

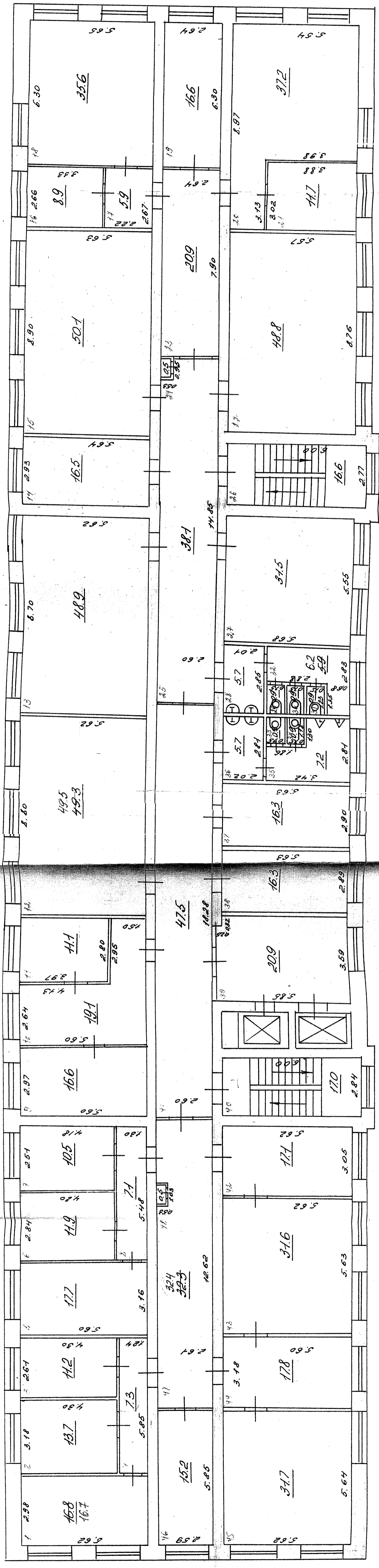


13-01-1001
 13-01-1001
 13-01-1001
 13-01-1001

13-01-1001

1/2 = 3.10

V
VIRGINIA INT. S.



108 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Офис (В), 1 545 м²**в торгово-офисном комплексе «Биг-Бен»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9

Российская · 3 мин. на транспорте Московская · 5 мин. на транспорте

Алабинская · 7 мин. на транспорте

**1 545 м²**

Площадь

4 из 13

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

Продается офисное помещение в бизнес центре Форум. Объект расположен в центре района деловой активности нашего города в шаговой доступности от главной транспортной артерии Московское шоссе, в окружении торгово-офисных центров, пунктов питания и развлекательных заведений. Офис расположен на четвертом этаже здания, имеет три отдельных входа, свободную планировку, большие, светлые окна, 4 санузла, высота потолков 5 метров, выделенная мощность электроэнергии 80 кВт, с возможностью увеличения. Помещение оборудовано вентиляцией, пожарной сигнализацией и системой пожаротушения. В здании 4 лифта, 2 из которых поднимаются непосредственно в предлагаемое помещение, на первом этаже зона охраны, столовая, внизу платный паркинг. Объект прекрасно подойдет для офиса крупной компании и другие направления деятельности. Узнать более подробную информацию и осуществить просмотр вы можете в удобное для Вас время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

40 000 000 ₽

[Отзыв о сайте](#)

40 000 000 ₽

Включены НДС

**РЕЗИДЕНЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ**

На рынке с 2001 года

**РЕЗИДЕНЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ****+7 958 732-
50-70****Андрей Решетнев**

Нет отзывов

Ставка	25 890 Р за м²
Налог	НДС включен: 6 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) 

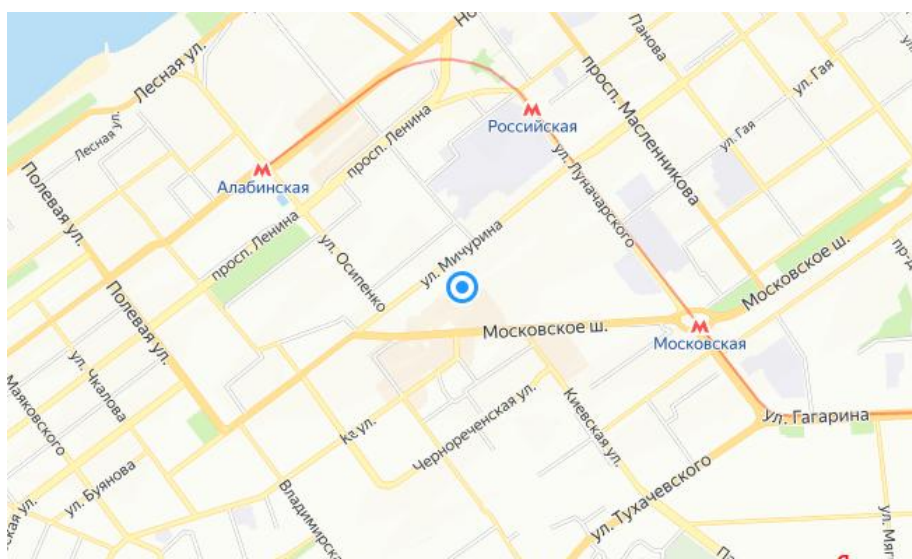
Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9




Российская 3 мин. на транспорте Московская 5 мин. на транспорте

Алабинская 7 мин. на транспорте



Торгово-офисный комплекс Биг-Бен

Год постройки	2005
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	18 629 м²

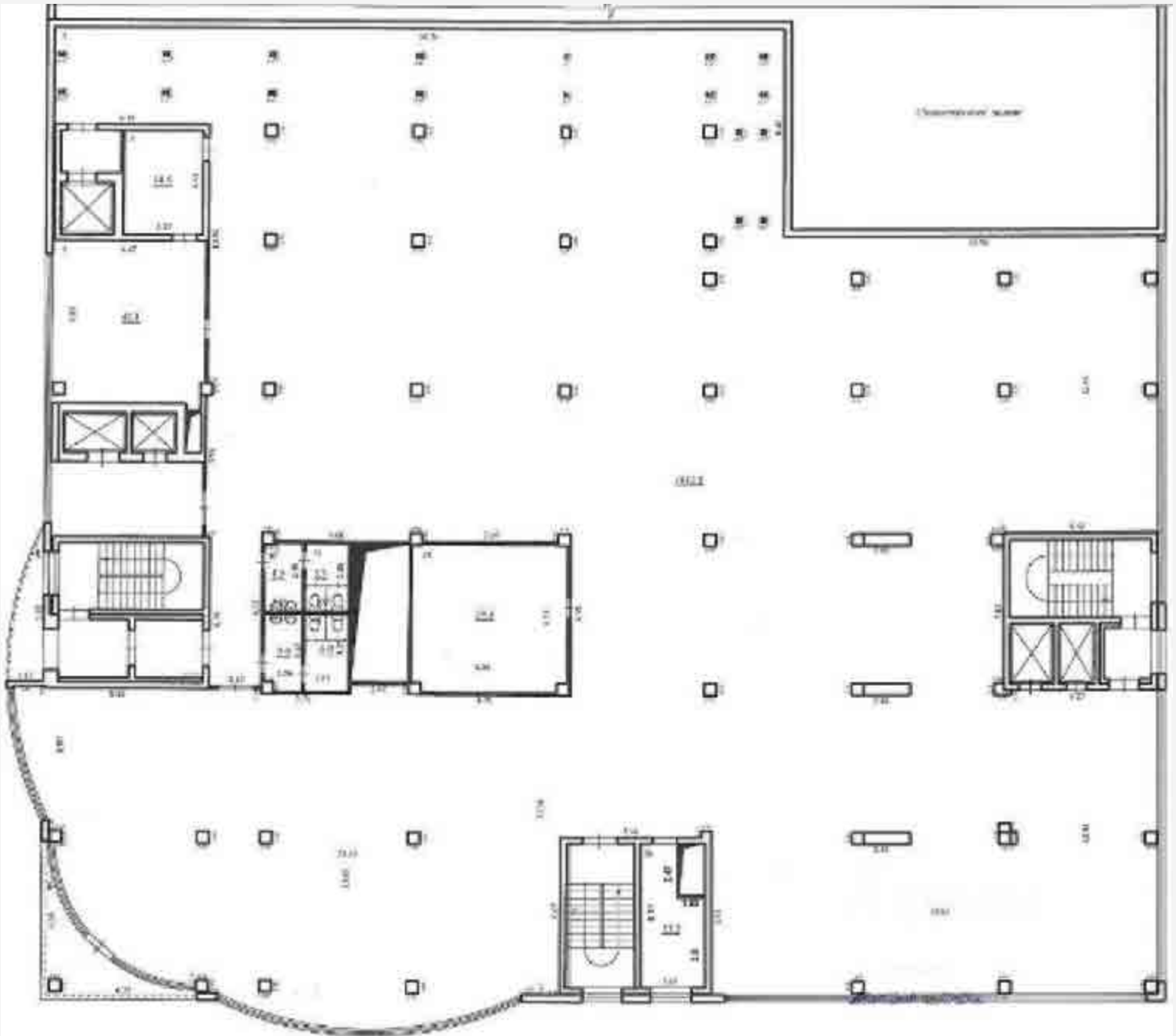
-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

 [Отзыв о сайте](#)





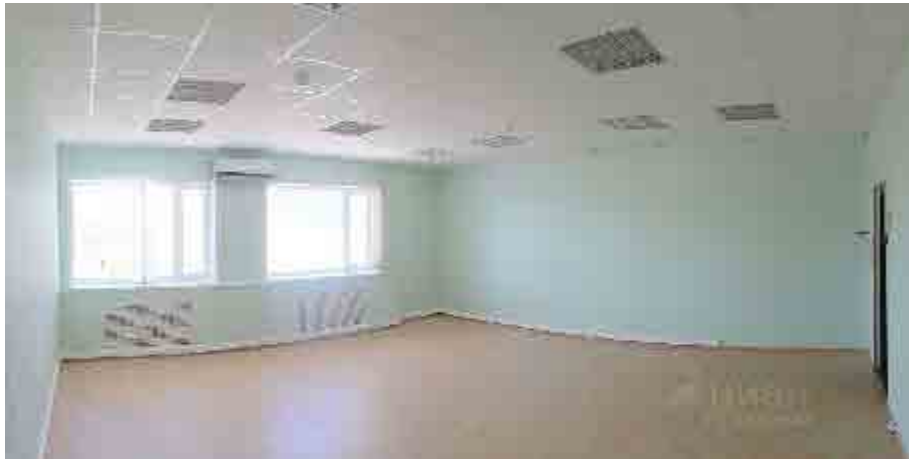


Офис, 293 м²

в специализированном торговом центре «Мягкофф»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70

Гагаринская - 10 мин. пешком



293 м²

Площадь

3 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

ХАЛЯВЫ БОЛЬШЕ НЕ БУДЕТ! Офисное помещение в уютным качественным ремонтом. кондиционером, окнами и перегородками ПВХ. Несколько кабинетов на этаже: площади кабинетов: 89,7 кв. м. , 60,2 кв. м. , 48,2 кв. м. , 47,2 кв. м. Общая площадь кабинетов 254,2 кв. м. + места общего пользования 47,8 кв. м. Всего по 23 000 р/кв. м. Так же возможна покупка отдельных кабинетов +17% МОП. Успеите купить в июне 2019г.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 376 000 ₽
Ставка	32 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 1 562 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



9 376 000 ₽

Агентство
недвижимости
Ивановой Дарии
На рынке с 2007 года



+7 938 699-
68-56



Дмитрий Евгеньевич Захаров

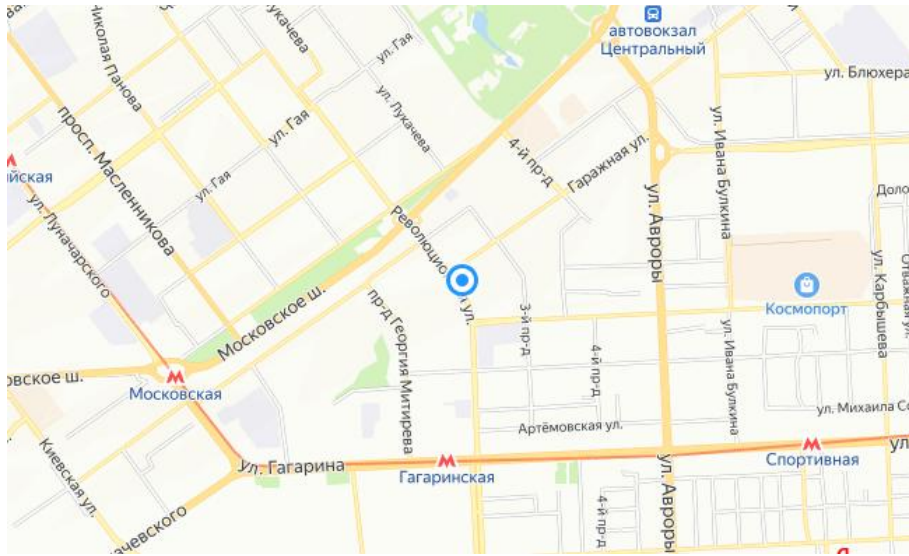
Нет отзывов

Количество мест

200





Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70

Гагаринская 10 мин. пешком

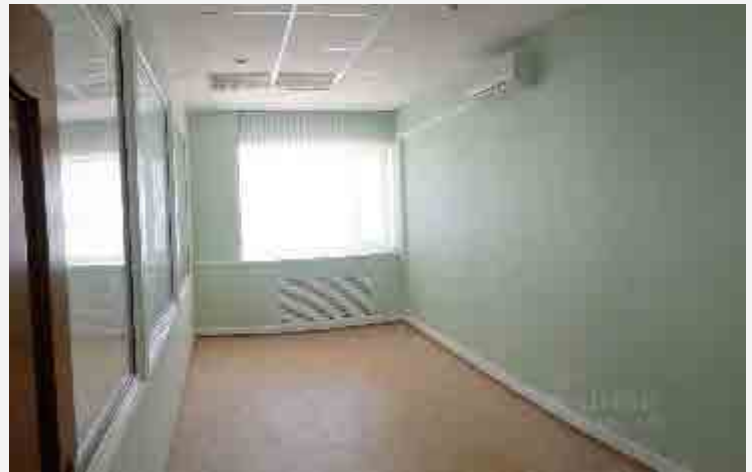
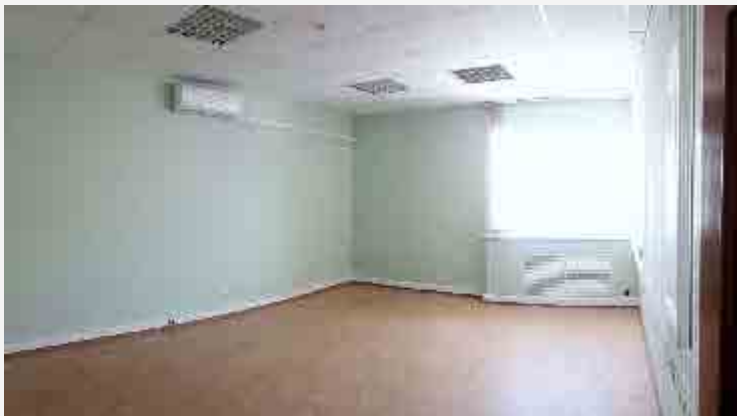


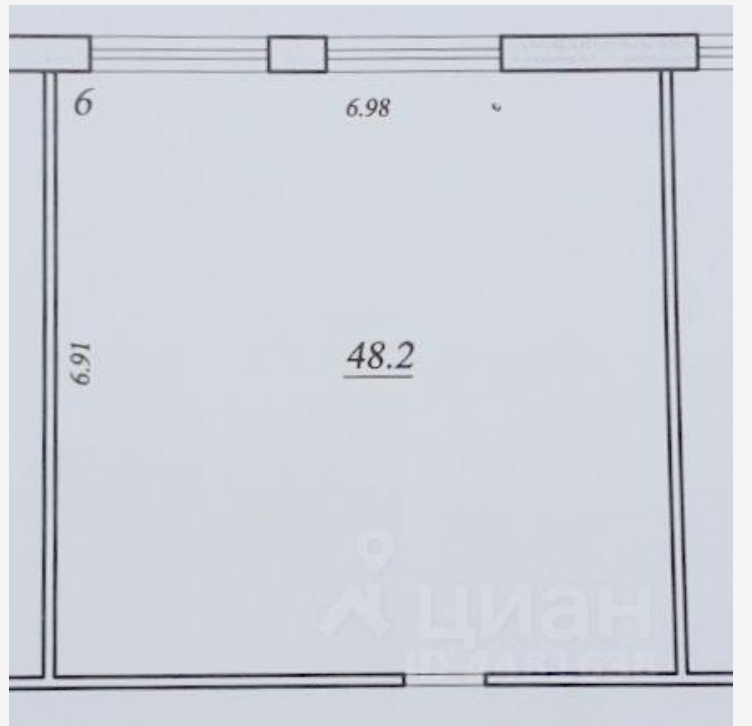
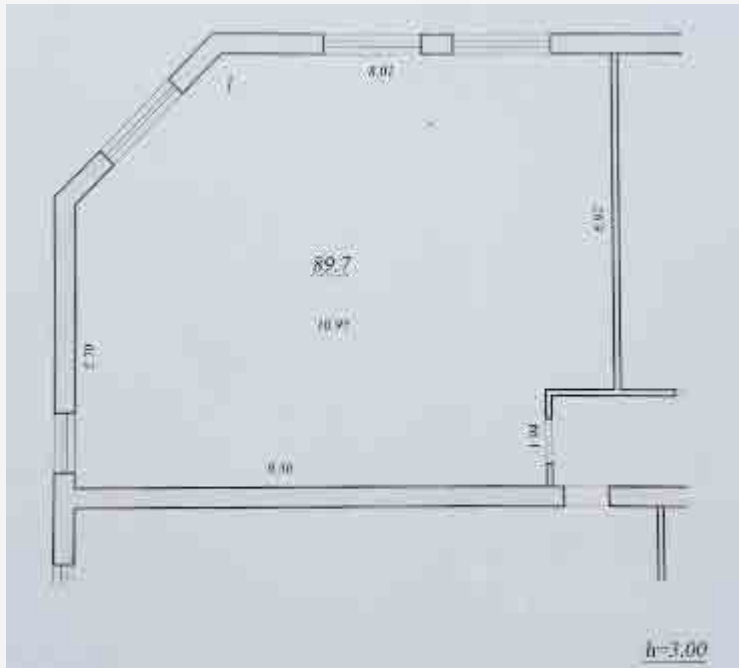
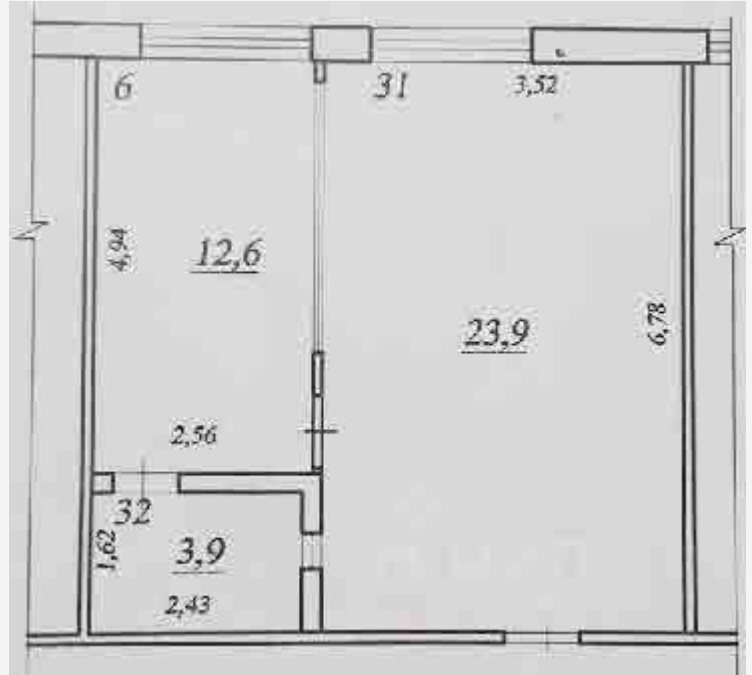
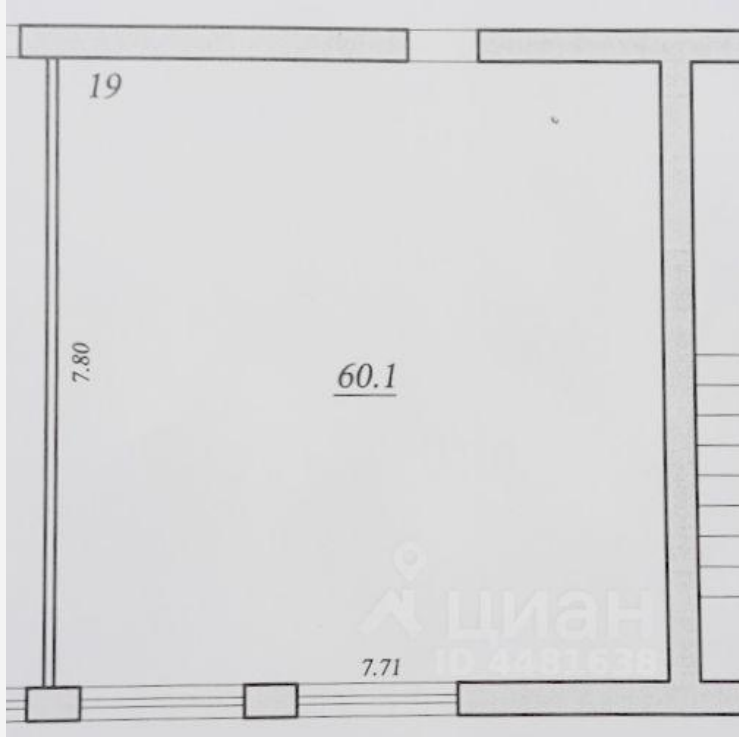
Специализированный торговый центр Мягкофф

Год постройки	2006
Тип здания	Специализированный торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	25 000 м²
Масштаб торгового комплекса	Суперокружной

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







Офис, 544 м²

в офисном центре «на ул. Академика Павлова, 35»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35

Российская · 4 мин. на транспорте Алабинская · 5 мин. на транспорте



544 м²

Площадь

5 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Продам офисное помещение на 5 этаже пятиэтажного офисного центра, площадью 544 кв.м. Удобное месторасположение, в районе Загородного парка, Мега Сити, вблизи центральной магистрали города по ул. Ново-Садовая.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

 [Отзыв о сайте](#)

15 500 000 ₽

Включены НДС

ID 15895149

+7 902 291-30-00

+7 939 754-75-55



[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 500 000 ₽
Ставка	28 493 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 583 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

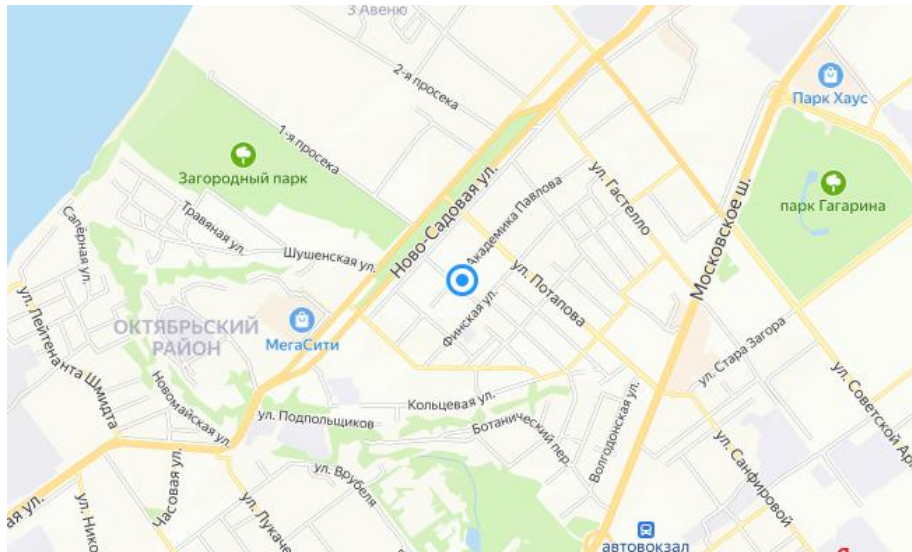
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,15 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Мощность, кВт	76
Доступ	Свободный

Парковка	Наземная
Количество мест	7

Парковка	Наземная
----------	----------




Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Павлова, 35

Российская 4 мин. на транспорте Алабинская 5 мин. на транспорте



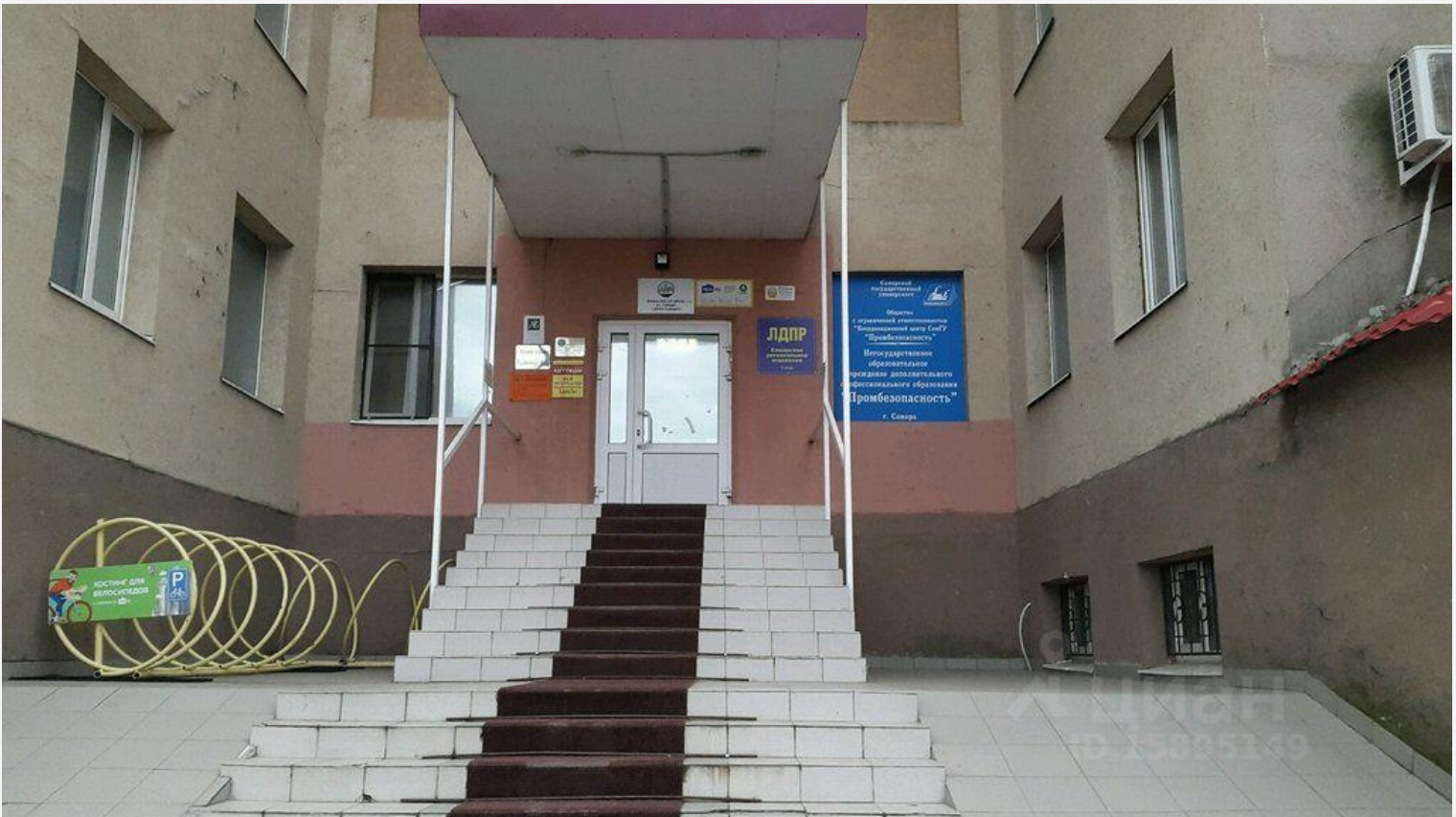
на ул. Академика Павлова, 35

Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	4 000 м²
Статус участка	В собственности

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Сигнализация

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





Офис, 129 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А

**129 м²**

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Советский район, ул. Дыбенко/Советской Армии, 99А. Офис находится на 3 этаже 3-х этажного офисного кирпичного здания. Общая площадь 129 кв. м. Отличное состояние, пластиковые окна, перегородки, линолеум на полу, кондиционеры, интернет. Есть встроенный шкаф для одежды, санузел.

Густонаселенный жилой "спальник" массив. На расстоянии одной остановки ТЦ Космопорт, Леруа Мерлен, Ашан, Парк Дружба, развязка Антонова-Овсеенко/Советской Армии. Удобные подъездные пути, есть парковка. Возможна продажа по ипотеке.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 500 000 ₽
Ставка	34 884 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 750 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

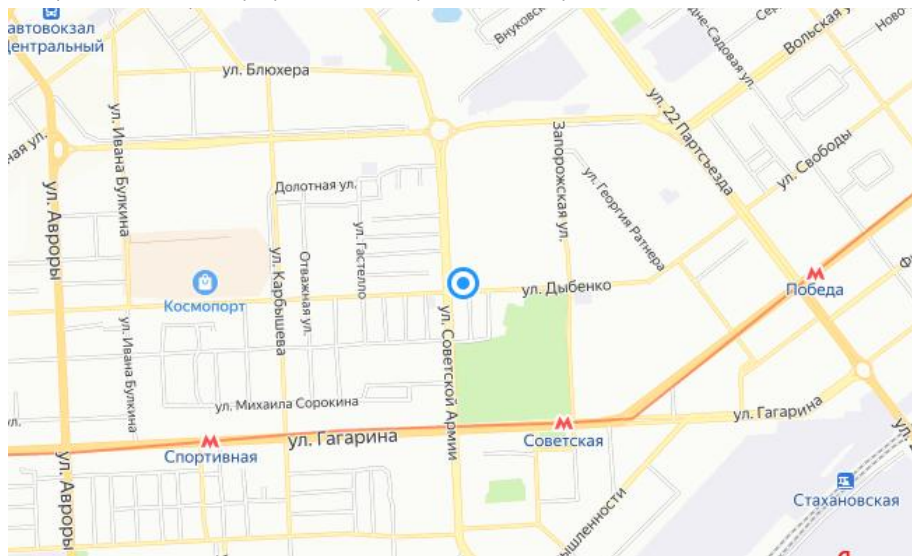
[Уточнить условия](#)

[Отзыв о сайте](#)
4 500 000 ₽

Включены НДС

**Дмитрий
Анатольевич****+7 927 260-
29-14**

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А



Общая площадь 129 м²

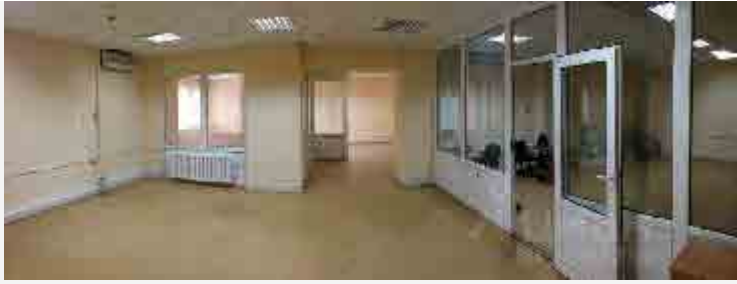
О доме

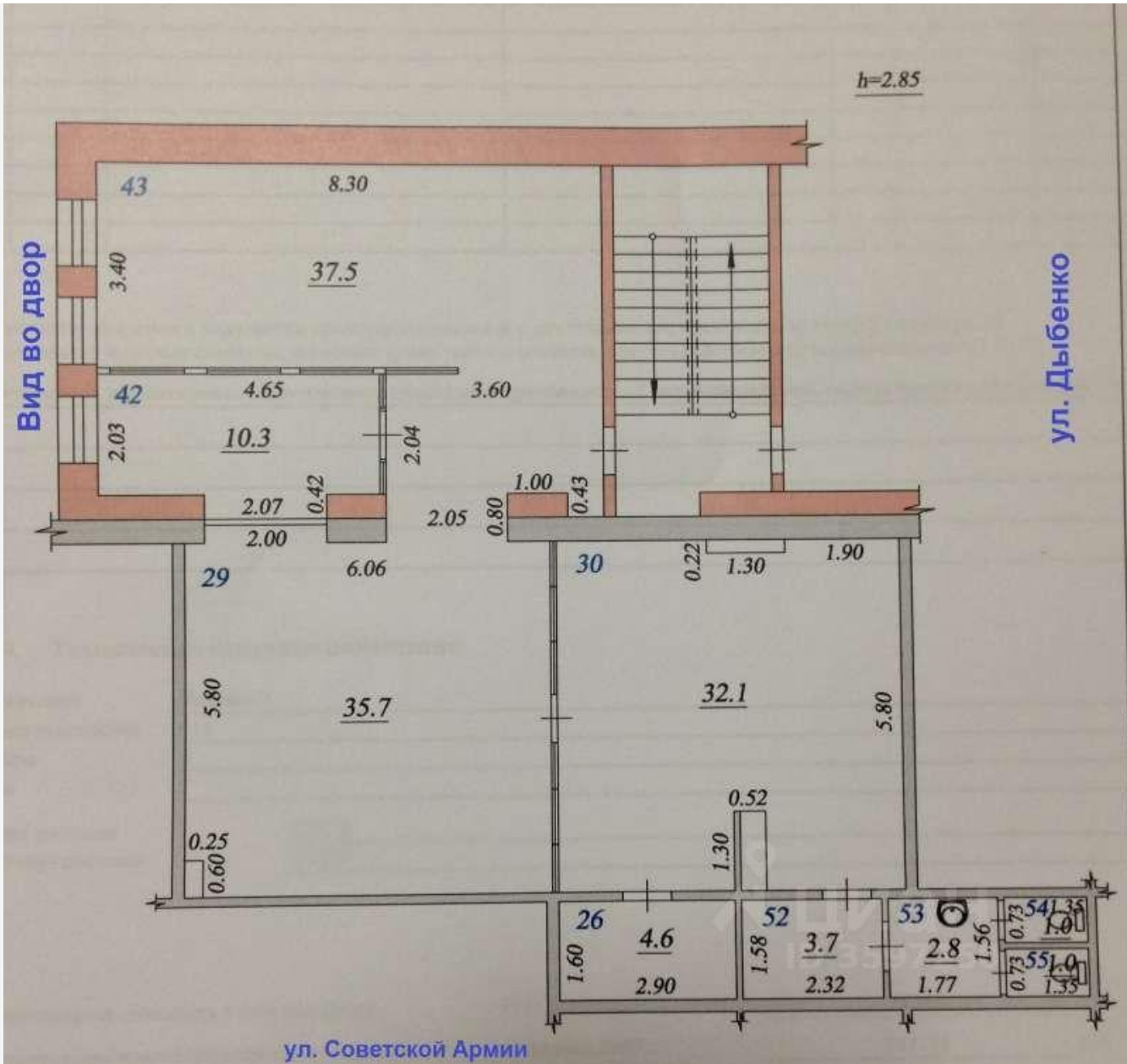
Год постройки	2003
Материалы стен	-
Аварийный	Нет
Этажность	5
Подъездов	3
Квартир	-

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









Офис, 2 875 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



2 875 м²

Площадь

1 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

г. Самара. Железнодорожный район, улица Аэродромная, дом 45 К1. Ближайшее пересечение с улицей Тушинской. Общая площадь: 2875 кв. м. Этаж/этажность: 2-3. Назначение здания, где располагается помещение, не жилое (свободного назначения). Наличие отдельного входа: есть. 5 вход в помещение, вход со двора. Окна выходят: окна во двор, на улицу. Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазов. Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. - наличие витражных окон: нет. Высота потолков: 4 м. Наличие: пожарной сигнализации, охрана. Планировка: количество кабинетов 112 шт. Возможность перепланировки. Санузел 2 шт. на каждом этаже. Выделенная мощность: 150 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В. Ремонт в помещении: пол - плитка, ленолеум; стены - покраска; потолок - армстронг. Колонная система, позволит сделать свободную планировку. Инфраструктура: ближайшая остановка в 100 метрах. В ближайшем окружении в радиусе 100м располагаются: медицинский центр, офисы, детский сад, магазины крупных сетей, салон красоты, ТЦ "Аврора". Собственная закрытая стоянка со шлагбаумом во дворе. На первом этаже складские помещения с воротами 4,5 м. Фундамент первого этажа усилен, возможна установка станков и производственного оборудования. В здание есть помещение общепита, с оборудованием. Подходит под офис, производство, арендный бизнес, продажи: 56 000 000 руб.

 [Отзыв о сайте](#)

56 000 000 Р

**Визит-
Коммерческая
недвижимость**
Агентство
недвижимости



**+7 958 732-
56-73**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

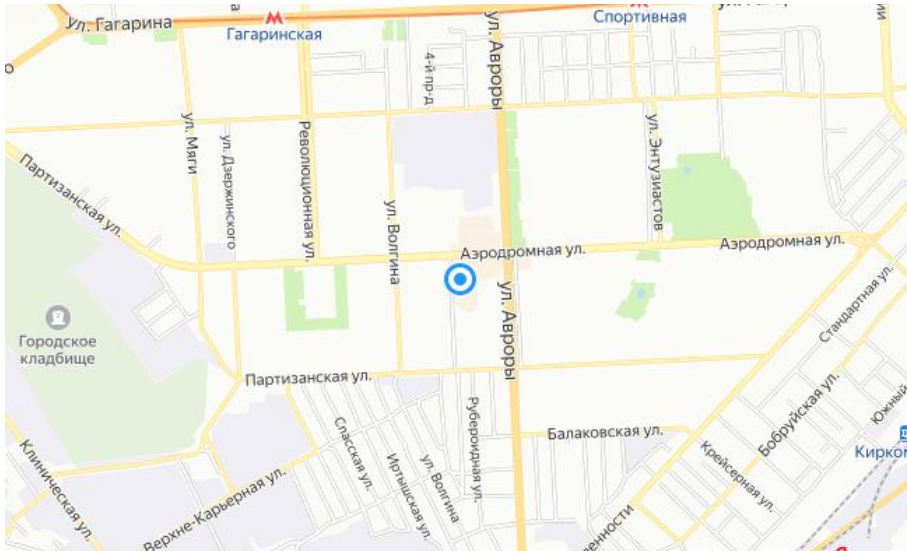
Условия сделки

Цена	56 000 000 Р
Ставка	19 479 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45

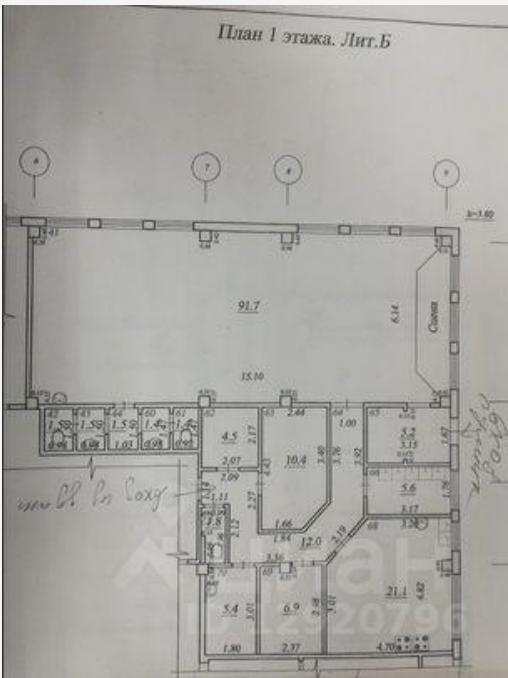
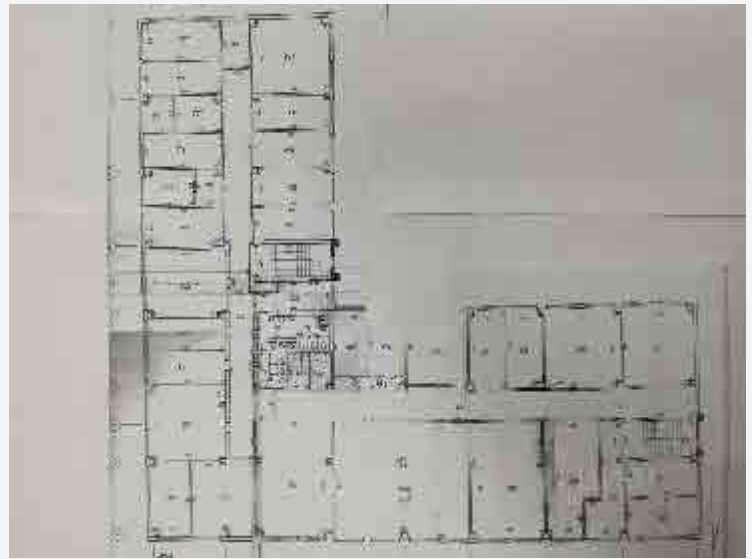


Общая площадь 2 875 м²

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)





Офис, 552 м²

в бизнес-центре «на ул. Мориса Тореза, 67»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67

Гагаринская - 10 мин. пешком



552 м²

Площадь

4 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Сдаётся в аренду офисное помещение г.Самара, Железнодорожный р-н, ул. Мориса Тореза, д. 67. Ближайшее пересечение с ул. Волгина.

Общая площадь: 552 кв.м. Этаж/этажность: 4/5. Назначение здания: нежилое.

Наличие отдельного входа: да/количество 1 шт. Выходит на улицу Волгина. Круглосуточный доступ. Окна выходят: на улицу Мориса Тореза и Волгина.

Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция/баннеры над входом или окнах/реклама на торце дома.

Высота потолков: 3 м. Охранная сигнализация, пожарная сигнализация.

Планировка: количество залов/кабинетов 12 шт, самый большой зал площадью 43.2 кв.м. санузлов 1 шт на этаже.

Выделенная мощность: 10 кВт.

Ремонт в помещении: пол-линолеум, стены-под покраску, потолок-армстронг, освещение-люминисцентное.

Ближайшая остановка в 300 метрах.

В ближайшем окружении: Департамент транспорта, Игрес N-Tyre, Волжская аптека.

Возможное использование: call-центр, офис, косметический кабинет.

Арендные каникулы обсуждаются индивидуально с каждым арендатором.

Стоимость аренды: 276 000 рублей в месяц (500 руб./кв. м.)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

276 000 ₽/мес.

 [Отзыв о сайте](#)

6 000 ₽ за м²/год

276 000 ₽/мес. ↑

Визит-
Коммерческая
недвижимость
Агентство
недвижимости



+7 958 734-
09-29

Налог	НДС включен: 46 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

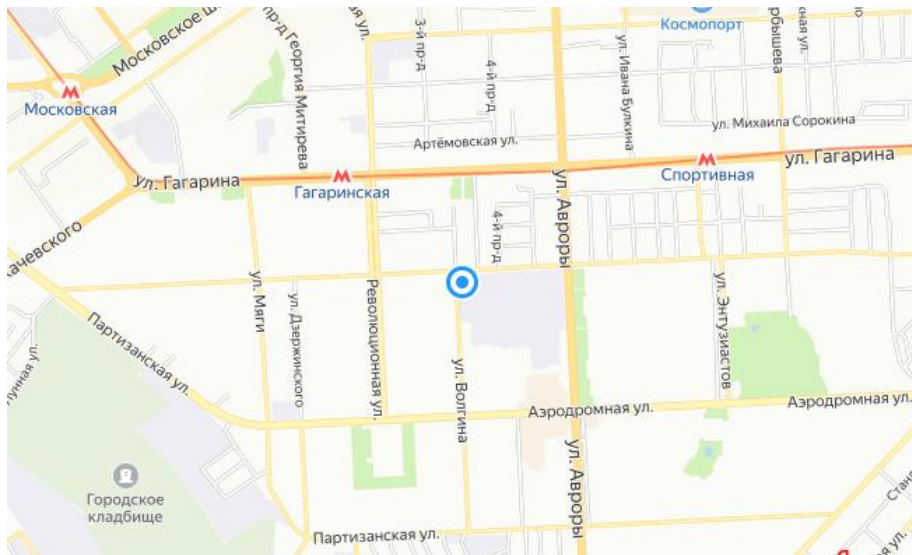
[Уточнить условия](#)


Парковка

Наземная


Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67

Гагаринская 10 мин. пешком



Бизнес-центр на ул. Мориса Тореза, 67

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Отзыв о сайте	5 000 м²

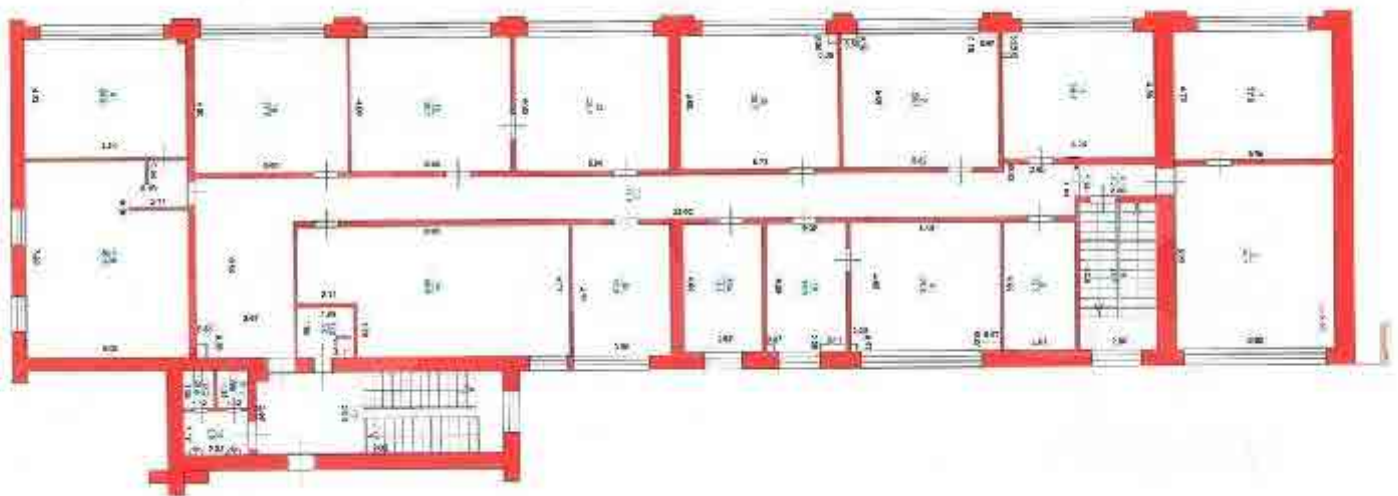
 Местное кондиционирование

 Центральное отопление

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться



Офис (С), 538 м²**в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70Е»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е

Гагаринская - 15 мин. пешком

**538 м²**

Площадь

2 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

С

Класс

Аренда офисного помещения на втором этаже трехэтажного нежилого здания. Расположено в географическом центре Самары на первой линии ул. Гаражной угол с Революционной. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, соседство с торговыми и офисными центрами. Помещение разделено ненесущими перегородками на кабинеты с окнами и без окон. Есть комнаты с проведенной водой. Выполнен качественный ремонт, установлены кондиционеры. Есть второй выход на улицу. Подключены все виды коммуникаций, телефон и интернет. Широкий чистый коридор. Места общего пользования в отличном состоянии. Аренда без НДС, отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Предложение для арендаторов без комиссии.

Эффективное использование: Офис, медицинская клиника

Октябрьский район - географический и деловой центр Самары. Сосредоточение огромного числа офисов в одном месте. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, соседство с торговыми и офисными центрами.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

188 300 Р/мес.

[Отзыв о сайте](#)

188 300 Р/мес.

УСН; без комиссии

Самара-Альфа

На рынке с 2007 года

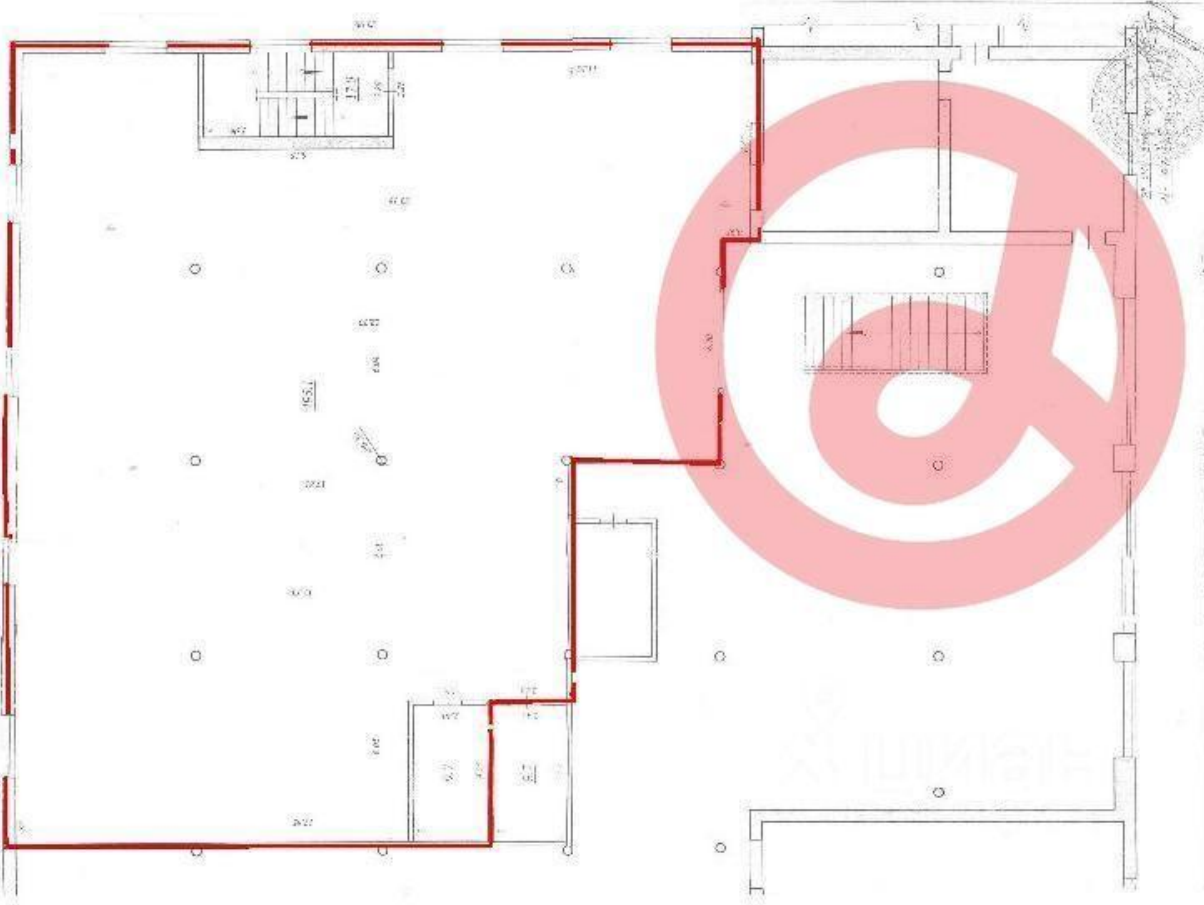
**+7 958 732-56-22****Елена Васильевна Веселовская**

Нет отзывов





План 2 этажа лит. В



Офис, 257,7 м²**в бизнес-центре «на ул. Санфировой, 95В»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95В

Спортивная · 8 мин. на транспорте

**257,7 м²**

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается в аренду офисное помещение в Октябрьском районе. Удобная транспортная развязка на пересечении улиц Московское шоссе/Санфировой. Офис расположен на третьем этаже, этаж полностью изолирован, охрана на входе. Кабинетная система, хороший ремонт, все кабинеты с окнами. Офис частично меблированный. Заведены большие электрические мощности, система вентиляции и кондиционирования, санузел. Есть парковка вдоль здания. Стоимость коммунальных услуг не входит в стоимость арендной платы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)
Условия сделки

Цена	116 000 ₽/мес.
Ставка	5 402 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 19 333 ₽

 [Отзыв о сайте](#) платеж

-

116 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Лайф ГруппАгентство
недвижимости**+7 958 733-
23-93**

Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

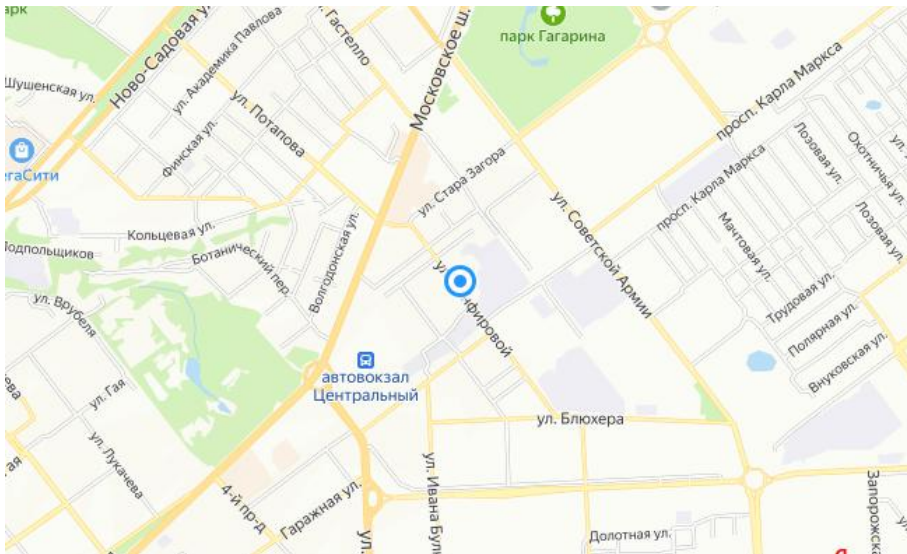
[Уточнить условия](#)


Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95В


Спортивная 8 мин. на транспорте




Бизнес-центр на ул. Санфировой, 95В

Год постройки	2008
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	3 834 м²

[Отзыв о сайте](#)

 Приточная вентиляция

 Местное кондиционирование

 Сигнализация

 Экспорт

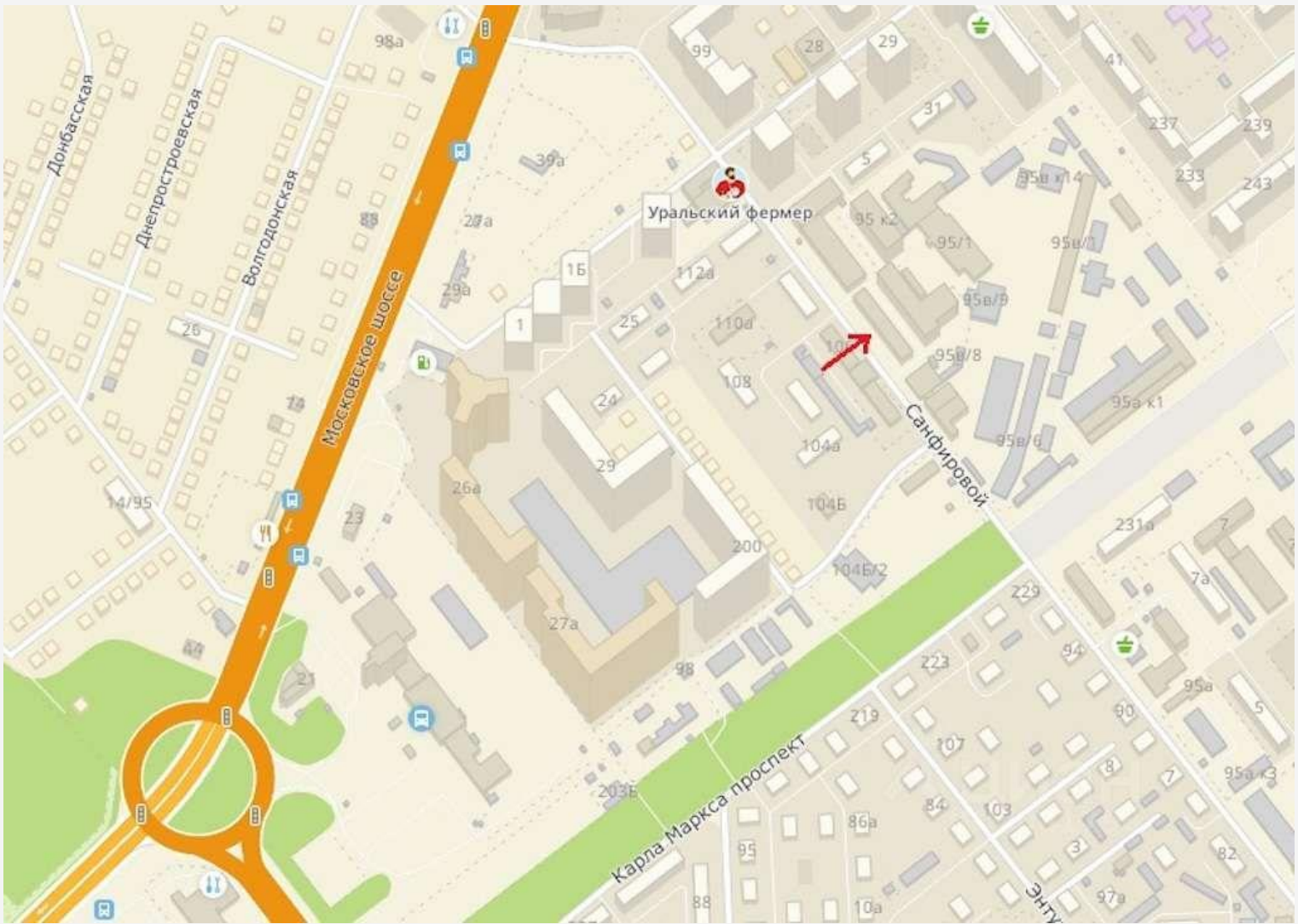
 Печать

 Пожаловаться



Отзыв о сайте





Офис, 420 м²

в бизнес-центре «на ул. Гагарина, 131А»

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А

Гагаринская · 5 мин. на транспорте Спортивная · 10 мин. пешком

Советская · 10 мин. пешком



420 м²

Площадь

5 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Адрес: г. Самара, Советский район, улица Гагарина, 131а. Ближайшее пересечение с ул. Карбышева.

Общая площадь: 420 кв. м

5 этаж 5-х этажного жилого дома. Помещение нежилое. Над помещением располагается нежилое помещение. Офисное здание. Весь этаж офисного здания. Коридорная система. Домофон. Общая парковка. Пожарная и охранная сигнализация. Общий с/у. Выделенная электрическая мощность: 15 кВт. Высота потолков 3,2 м. Ремонт: стены покрашены, потолок - армстронг, пол - плитка. Освещение: люминисцентное. Ближайшая остановка в 100 м. Рядом находятся жилой массив. Возможное использование: медицинский центр, офис.

Стоимость аренды: 400 рублей в месяц

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

168 000 ₽/мес.

 [Отзыв о сайте](#)

4 800 ₽ за м²/год

168 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Визит-
Коммерческая
недвижимость
Агентство
недвижимости



+7 958 732-
06-81

Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

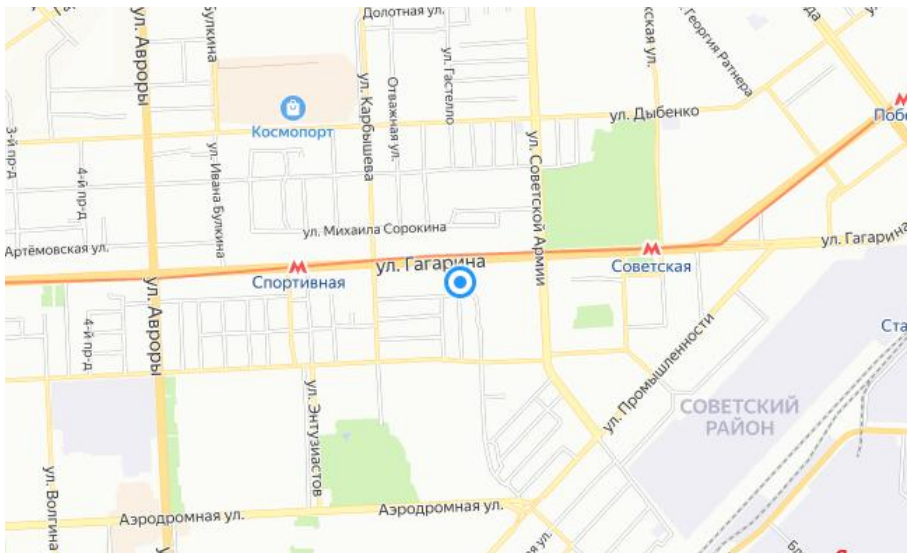
[Уточнить условия](#)


Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 131А


Гагаринская 5 мин. на транспорте Спортивная 10 мин. пешком Советская 10 мин. пешком



Бизнес-центр на ул. Гагарина, 131А

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
	3 507 м²

[Отзыв о сайте](#)

 Местное кондиционирование

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

 Отзыв о сайте





Офис, 500 м²

в здании «на Балхашском проезде, 34»

Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34

Безымянка · 5 мин. на транспорте



500 м²

Площадь

3 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Сдаётся в аренду помещение в офисном центре по адресу г. Самара, Советский р-н, ул. Балхашский пр-д, д. 34.

Ближайшее пересечение с ул. А. Матросова.

Общая площадь: 500 кв. м.

Площадь располагается на третьем или четвёртом этаже здания.

Вход в здание осуществляется через общий вход центра, при аренде всего этажа есть возможность организовать отдельный вход с улицы.

Перед зданием имеется охраняемая парковка на 30-40 машиномест.

Высота потолков: 2.7 м.

Охранная сигнализация, пожарная сигнализация, есть возможность установить кондиционер в счёт арендной платы.

Планировка: кабинетная система санузлов 2 шт на этаже. Есть возможность перепланировки.

Выделенная мощность на весь офисный центр: 40 кВт.

Возможное использование: офис, call - центр.

Под что не сдаётся: косметология.

Стоимость аренды: 225 000 рублей в месяц (450 руб./кв. м.).

Коммунальные платежи включены в арендную стоимость.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 225 000 ₽/мес.

Ставка 5 400 ₽ за м²/год

[Отзыв о сайте](#)

225 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Визит-
Коммерческая
недвижимость
Агентство
недвижимости



+7 958 734-
09-29

Налог	НДС включен: 37 500 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

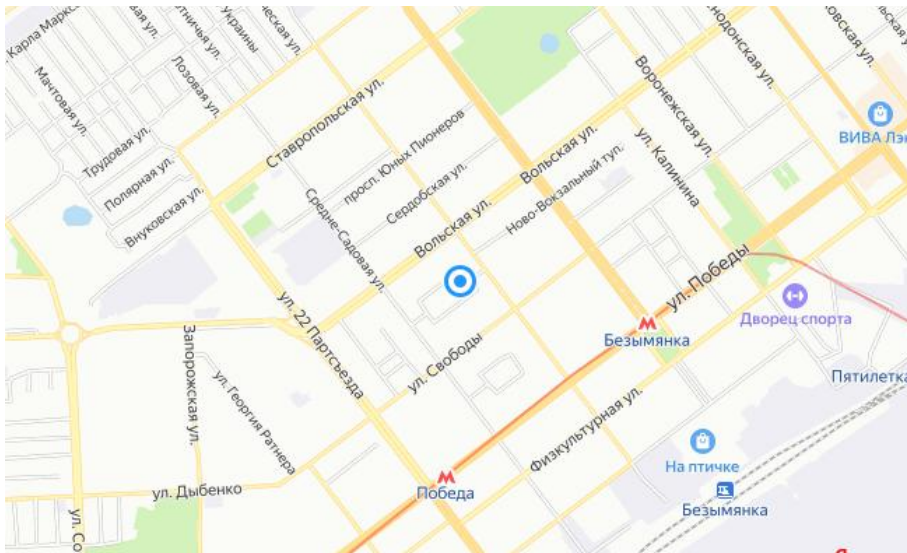
[Уточнить условия](#)


Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Советский, Балхашский проезд, 34

Безымянка 5 мин. на транспорте






Отдельно стоящее здание на Балхашском проезде, 34

Год постройки	1990
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
	0,07 га


[Отзыв о сайте](#)

Общая площадь

2 677,2 м²

 Приточная вентиляция Местное кондиционирование Сигнализация Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте



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»[®] _____ >>