АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ

г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
e-mail: audit@ufanet.ru
www.ab-audit.ru

+7 (347) 200-12-37
+7 917 343-64-03
+7 917 416-84-39

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 23-125/41-Н

рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимости:
– нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей;
– нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей

Дата оценки: 19.11.2024
Дата составления отчета: 19.11.2024

ЗАКАЗЧИК:
Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «УИСП» Минобороны России)
123154, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 38
ИНН 7734121555, ОГРН 1047734020542 от 11.10.2004 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Телефон: +73472001237, +79174168439
ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата регистрации 27.11.2002

ОЦЕНЩИК:
Фатыхова Наталья Владимировна
Член СРО – Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"
Реестровый номер – 3074

г. Уфа, 2024 г.

Федеральному государственному автономному учреждению
«Управление имуществом специальных проектов» Министерства
обороны Российской Федерации
(ФГАУ «УИСП» Минобороны России)
123154, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 38
ИНН 7734121555, ОГРН 1047734020542 от 11.10.2004 г.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости право пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г. и Заданием на оценку № 41 от 01.11.2024 г. ООО «Аудит-безопасность» произведен расчет рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимости:

– нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей;

– нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей.

Рыночная стоимость права пользования (владения) на условиях аренды за пользование объектами недвижимости определена по состоянию на 19.11.2024 г.

Оценка произведена на основании их осмотра и осмотра окружения, определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, подбора аналогов, соответствующих характеристикам объекта оценки, изучения необходимой документации.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости – нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на 19.11.2024 составила:

Объект аренды	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС**	**Сумма НДС, руб./кв.м./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС**
Нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18	330,00	55,00	275,00
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	**Сумма НДС, руб./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС**
	2 838,00	473	2 365,00

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости – нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на 19.11.2024 составила:

Объект аренды	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС**	**Сумма НДС, руб./кв.м./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС**
Нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19	300,00	50	250
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	**Сумма НДС, руб./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС**
	36 690,00	6115	30 575

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)»; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; со «Стандартами и правилами оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)» (Протокол Совета РОО № 6 от 18.11.2022)[1].

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность» Н.К. Кузнецова

Оценщик Н.В. Фатыхова

[1] В части, не противоречащей Федеральным Стандартам

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 5
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 8
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 11
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 11
1.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 12
1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 14
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 14
1.5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 17
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 26
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27
4.1. 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 27
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 38
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН 42
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ 47
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ 48
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ 49
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ 49
5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ 51
5.2.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 51
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ 51
5.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 52
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ 63
5.4.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 64
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 65
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА 67
8. ПРИЛОЖЕНИЯ 68

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;
- осмотр объектов аренды проведен сотрудником отдела осмотров ООО «Аудит-безопасность»;
- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик Фатыхова Н.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г. и Задание на оценку № 41 от 01.11.2024.

Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Право пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимости, расположенных по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141
Объект аренды	–нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18; –нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19

Таблица 2 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки

Объект аренды	Рыночная стоимость права пользования (владения) на условиях аренды за пользование недвижимым имуществом			Итоговая величина рыночной стоимости права пользования (владения) с НДС с учетом округления, руб./кв.м/мес.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18	Не применялся	330,00	Не применялся	330,00
Нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19	Не применялся	300,00	Не применялся	300,00

В результате расчетов **итоговая величина рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды** объектами недвижимости, по состоянию на 19.11.2024 г. составила:

Таблица 3

Объект аренды	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС**	**Сумма НДС, руб./кв.м./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС**
Нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18	330,00	55,00	275,00
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	**Сумма НДС, руб./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС**
	2 838,00	473	2 365,00
Объект аренды	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС**	**Сумма НДС, руб./кв.м./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС**
Нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19	300,00	50	250
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	**Сумма НДС, руб./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС**
	36 690,00	6115	30 575

*** без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщик опирался на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».
- Технические характеристики объекта оценки принимаются согласно данным характеристикам нежилого помещения.
- Информация об ограничениях, обременениях, сервитутах, статусе объекта оценки, правах третьих лиц на объект не учитывается.

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4 – Задание на оценку

Объект оценки	Право пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимости, расположенных по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141
Точное указание на объект оценки, а также описание этого объекта:	– нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18; – нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19
Права на объект оценки	Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления ФГАУ «УИСП» Минобороны России
Существующие ограничения (обременения) права	В отношении объекта оценки нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18: не зарегистрировано В отношении объекта оценки нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19: не зарегистрировано
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Сведения, достаточные для идентификации, указаны в предоставленных Заказчиком документах, содержащих характеристики объекта
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (при этом размер арендной платы должен быть указан без НДС, а сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы, указывается отдельно) для заключения договора аренды федерального недвижимого имущества
Положения нормативно-правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	ст. 8 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998
Нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие оценочную деятельность (указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке)	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	В соответствии с п. 22 ФСО II
Дата оценки	19.11.2024
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	• Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности,

	конструкций. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные от Заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. • Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. • Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (при этом размер арендной платы должен быть указан без НДС, а сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы, указывается отдельно).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях. Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ограничения не установлены
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде итогового значения в рублях РФ
Специфические требования к отчету об оценке	-
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Расчет иных расчетных величин не требуется
Форма составления отчета и количество отчетов об оценке (и/или экспертных заключений):	- Отчет (актуализированный отчет) предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах. -Положительное экспертное заключение саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организаций) оценщиков по отчету (актуализированному отчету). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах.
Срок проведения оценки:	- Отчет составляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Задания на оценку. - Услуги по обеспечению проведения экспертизы результатов оценки в саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организациях) оказываются в течение срока не более 2 (двух) рабочих дней с даты согласования Заказчиком электронной версии Отчета.
Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки:	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утв. приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (с учетом изменений, внесенных приказом

	Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 71); Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией (организациями) оценщиков, членом которой является выполнивший отчет оценщик (оценщики).
Иные сведения	
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	19.11.2024
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Оценку провести без указания диапазона арендных ставок (ФСО № 7)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5 – Сведения о заказчике

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «УИСП» Минобороны России)
Реквизиты	ИНН 7734121555, ОГРН 1047734020542 от 11.10.2004 г.
Местонахождение	123154, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 38

Таблица 6 – Сведения об оценщике

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Фамилия, имя, отчество	Фатыхова Наталья Владимировна
Местонахождение Оценщика	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79174168439, +791737251403 Электронная почта: audit@ufanet.ru
ИНН, СНИЛС	027508623297, 128-039-310-42
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 регистрационный номер 3074, дата включения в реестр СРО – 26.12.2022 г.
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Свидетельство о СРО № 001725 от 26.12.2022 г. Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”. Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Главе Республики Башкортостан», диплом ПП 813917, дата выдачи 25.05.2007 г., период обучения с 11.12.2006 г. по 25.05.2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», №034496-1 от 07.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах» №433-545-181067/23 от 15.12.2023 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия: с 22.12.2023 г. по 21.12.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Практический опыт в области оценки имущества с 2006 года.
Местонахождение Оценщика / Контактная информация / Адрес электронной почты	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79173436403 Электронная почта: audit@ufanet.ru
Сведения о независимости оценщика	Соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона № 135 – ФЗ от 29.07.1998
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Н.В. Фатыховой Иные специалисты и организации в подготовке отчета не участвовали. Иные специалисты при проведении оценки не привлекались.
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Реквизиты	ИНН: 0275018010; ОГРН: 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 Дата регистрации: 27.11.2002
Страхование ответственности	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 8470R/776/50045/23 на сумму 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей, действующий с 04.03.2024 по 03.03.2025. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных

договор	случаях, установленных законодательством Российской Федерации – требование о независимости выполнено Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – требование о независимости выполнено

1.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ [2]

Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования (п.7 ФСО III).

Правоустанавливающие и другие документы на объект оценки Заказчиком предоставлены в электронном виде.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное (п.5 ФСО III)

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие допущения подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).
- Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между сторонами.
- Проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.
- Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.
- В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

[2] В соответствии с пп.11, п.7, ФСО №VI, ст. 11 ФЗ от 29.07.98 г. №135-ФЗ

- Информация, полученная от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников, на основании проведенного анализа данной информации в целях настоящего отчета, по мнению Оценщика признаётся достоверной, надежной, существенной и достаточной.
- Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.
- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.
- Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.
- Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.
- Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений (п.8 ФСО III)

Ограничения и связанные с ними допущения согласованы с Заказчиком.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки (п. 11 ФСО VI)

- Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «точность как на экране» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия в округленных показателях по правилам округления. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Пересчет итоговых значений по округленным данным результатов может отличаться от указанных в отчете.

- Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.
- Оценщик делает следующее допущение: учитывая тот факт, что Заказчиком не предоставлен состав эксплуатационных расходов, требуемый к учету, оценщик принимает к расчету данные на основании рынка (наиболее типичные расходы).

1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- - Стандарты и правила саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик выполняющий оценку.

Стандарты оценочной деятельности, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, применяются на основании требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции).

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов

оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки проведение оценки включает в себя 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.

1.5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

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

Рыночная арендная плата - это расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате

проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.18 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 41 от 01.11.2024
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746
4. Приказ директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации № 1669 от 13.08.2019 г.
5. Кадастровый паспорт помещения н18 от 06.05.2013 г.
6. Технические планы помещений от 28.03.2013г.
7. Технические паспорта помещений от 27.02.2013 г.
8. Справка о балансовой стоимости основных средств № 70/Б от 31.10.2024 г.

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

В рамках настоящего Отчета информация от Заказчика принята с учетом фактора должной осмотрительности (Постановлением Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 53).

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимости:

– нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей;

– нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей.

Право владения - это возможность фактически обладать имуществом. Право владения в отношении арендаторов позволяет им, во-первых, определять различные условия доступа к имуществу и если это необходимо, то физически воздействовать на него. Например, перемещать арендуемое имущество в пространстве (при условии, что оно движимое). Это важное обстоятельство позволяет арендатору более рационально использовать имущество. В зависимости от текущих потребностей, в нужном месте и в нужное время арендатор может без простоев использовать арендованное имущество по своему усмотрению.

Право пользования имуществом - это право извлекать из имущества его полезные свойств. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора. Так согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Объекты аренды:

– нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г.

Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18;

– нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19.

Рисунок 1 – Местоположение объектов аренды

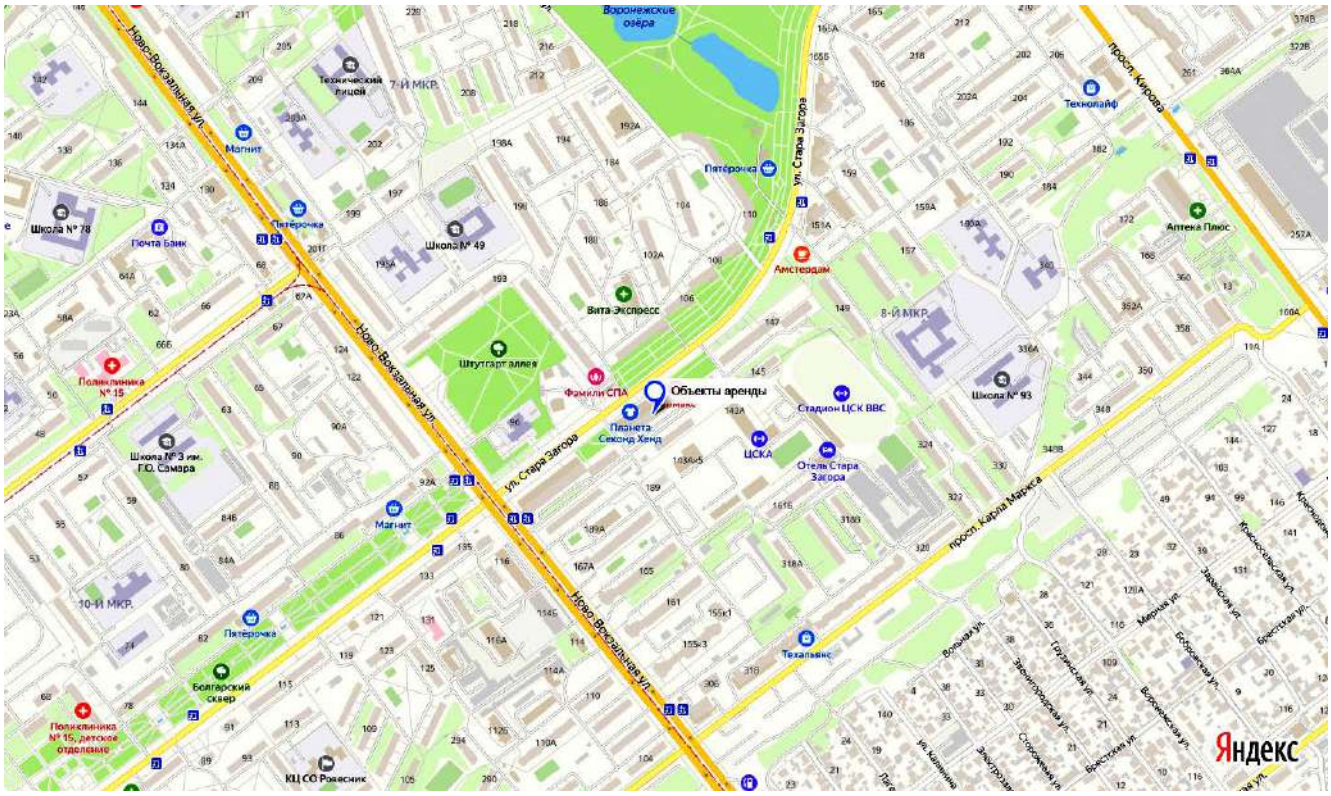


Рисунок 2 – Местоположение объектов аренды

Таблица 7 – Характеристика локального местоположения объектов аренды

Окружение	Объекты жилого, общественного, административного и торгового назначения. Вблизи присутствует многоэтажная, среднеэтажная и индивидуальная жилая застройка, объекты социального значения, государственные учреждения, объекты здравоохранения. Плотность застройки средняя.
Благоустройство территории	Территория освещена, организованы подъездные пути
Вид подъездных путей	Автомобильные
Интенсивность движения транспорта	Средняя

Таблица 8 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 63:01:0715004:1414

Имущественные права	Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления ФГАУ «УИСП» Минобороны России
Обременения	не зарегистрировано
Местонахождение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18
Кад. № здания	63:01:0715004:1414
Оцениваемая площадь, кв.м.	8,6
Объем, куб.м.	Нет данных
Этаж/этажность	1
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Фактическое (текущее) использование	Свободного назначения
Год постройки здания[3]	1977
Балансовая стоимость, руб.	139 552,74
Техническое состояние ОКС (качественная экспертная оценка)[4]	Удовлетворительное (см. Табл. 10 Отчета)
Физический износ (экспертно), %	45 (на основании табл. 10 Отчета)
Устаревания (экспертно)	Не выявлены
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт (на основании визуального осмотра)
Выход на красную линию	Есть
Наличие отдельной входной группы	Нет
Строительные характеристики здания[5]	
Фундамент	Железобетонный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Перекрытия из железобетонных плит
Кровля	Плоская
Инженерные системы	
Электроснабжение	+
Отопление	-
Водопровод	-
Канализация	-

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Задании на оценку, а также на основании данных фотофиксации

Таблица 9 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 63:01:0715004:6072

Имущественные права	Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления ФГАУ «УИСП» Минобороны России
Обременения	не зарегистрировано
Местонахождение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19
Кад. № здания	63:01:0715004:6072
Оцениваемая площадь, кв.м.	122,3
Объем, куб.м.	Нет данных

[3] https://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/samara/53665
[4] Определено Оценщиком экспертно на основании данных осмотра по шкале экспертных оценок (см. Табл. 10 Отчета)
[5] https://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/samara/53665

Этаж/этажность	1
Функциональное назначение	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Фактическое (текущее) использование	Свободного назначения
Год постройки здания[6]	1977
Балансовая стоимость, руб.	2 877 702,02
Техническое состояние ОКС (качественная экспертная оценка)[7]	Удовлетворительное (см. Табл. 10 Отчета)
Физический износ (экспертно), %	45 (на основании табл. 10 Отчета)
Устаревания (экспертно)	Не выявлены
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт (на основании визуального осмотра)
Выход на красную линию	Есть
Наличие отдельной входной группы	Нет
Строительные характеристики здания[8]	
Фундамент	Железобетонный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Перекрытия из железобетонных плит
Кровля	Плоская
Инженерные системы	
Электроснабжение	+
Отопление	+
Водопровод	+
Канализация	+

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Задании на оценку, а также на основании данных фотофиксации

[6] https://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/samara/53665
[7] Определено Оценщиком экспертно на основании данных осмотра по шкале экспертных оценок (см. Табл. 10 Отчета)
[8] https://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/samara/53665

Фотографии объектов аренды

Внешний вид здания

Внешний вид здания

Внешний вид здания

Внешний вид здания

Входная группа

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м.

Вход в нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Нежилое помещение с кад. № 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м.

Состояние объектов аренды определено экспертно на основании таблицы, представленной ниже.

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика[9].

По состоянию на дату оценки объекты аренды не эксплуатируются. В целом техническое состояние объектов аренды определено как «удовлетворительное» – бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов.

Таблица 10 – Экспертная оценка физического состояния недвижимого имущества

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень Хорошее	Бывшее в эксплуатации до ¼ нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более ¼ нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов	40 - 50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии пригодном для эксплуатации, требующее ремонта долгоживущих элементов, либо не эксплуатирующееся и имеющие незначительное разрушение или отсутствие короткоживущих элементов	50 - 65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции, либо затрат на устранение недостатков равных 65 % и более от стоимости восстановления; не эксплуатирующееся и имеющее разрушения или отсутствие долгоживущих элементов, либо физический срок которых превышает срок его экономической жизни	70 - 75
Негодное к эксплуатации	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков равных 85 % и более от стоимости восстановления, в отношении которых нет перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; опасное для пребывания человека либо полностью разрушенное	от 80

Источник: http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num07/d07371/page6.html

Таблица 11 – Физическое состояние отделки внутренних помещений

Состояние отделки объектов недвижимости	Описание качества отделки
Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Элитная отделка помещений, выполняемая, как правило, на основании дизайн-проекта с привлечением высококвалифицированных специалистов и с использованием высококачественных строительных, отделочных и прочих материалов
Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Стандартная отделка помещений, предполагающая выполнение комплекса различных сложных и трудоёмких работ с использованием качественных строительных и отделочных материалов
Требует косметического ремонта	Косметический ремонт помещений, направленный на восстановление их прежнего состояния без выполнения работ по их перепланировке и переустройству
Требует капитального ремонта (без отделки)	Капитальный ремонт помещений, связанный полной или частичной заменой различных конструктивных элементов, инженерного оборудования и систем, осуществляемых в процессе перепланировки и переустройства таких помещений

Источник: https://мастерская-161.рф/otdelka-pomeshcheniy/

[9] А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Целью оценки является определение величины рыночной стоимости объекта оценки с целью заключения договора аренды.

Учитывая цели и задачи оценки, при анализе наиболее эффективного использования, в рамках настоящего Отчета, не рассматривается объект недвижимости, включающий в себя земельный участок, в целом, не рассматривается вариант реконструкции объекта капитального строительства для ведения наиболее доходного вида деятельности. Рассматривается вариант наиболее эффективного использования, соответствующий текущему, установленному проектом договора аренды, при максимально рыночно обоснованной ставке арендной платы.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. 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

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неоколониальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж – те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами. Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой – остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США

энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути. Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития. Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Таблица 12. Основные экономические показатели Российской Федерации январь-сентябрь 2024 года (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	I полугодие 2024 г.	*В % к I полугодию 2023 г.*	*Справочно I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	89 509,3[1)]	104,7	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 370,4	110,9	108,0
1) Первая оценка.			

	Январь-сентябрь 2024 г.	*В % к январю-сентябрю 2023 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.*
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6[2)]	105,2
2) Оценка.			

	Сентябрь 2024 г.	*В % к*		*Январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2023 г.	*августу 2024 г.*		*сентябрь 2023 г. в % к*		*январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.*
					сентябрю 2022 г.	*августу 2023 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,0	107,4	104,9	109,3	106,1	105,1
Индекс промышленного производства		103,2	101,1	104,4	106,5	100,6	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	2 234,1	100,2	в 2,8р.	97,7	111,5	в 2,4р.	102,4
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	9,9	103,3	106,8	101,8	100,9	93,6	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	443,5	99,6	94,7	100,4	100,6	96,4	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	199,0	94,0	93,3	94,7	99,0	96,8	101,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 787,0	106,5	97,7	107,8	113,8	96,5	106,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 470,3	101,9	98,1	103,5	107,2	98,6	106,6
Индекс потребительских цен		108,6	100,5	108,3	106,0	100,9	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,6	100,5	114,8	116,7	104,7	98,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	78,8	99,1	80,0	78,9[1)]	102,1	80,7[3)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,9	90,6	72,5	72,6	93,5	76,2
3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.							

	Август 2024 г.	*В % к августу 2023 г.*	*Январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.*	*Справочно*	
				август 2023 г. в % к августу 2022 г.	*январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	82 218	117,4	118,1	115,1	113,2
реальная		107,7	109,1	109,5	107,5

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-сентябре 2024 г. - 104,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе-сентябре 2024 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-сентябре 2024 г. - 99,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,6%, в январе-сентябре 2024 г. - 107,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в январе-сентябре 2024 г. - 104,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в январе-сентябре 2024 г. - 99,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-сентябре 2024 г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-сентябре 2024 г. - 100,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2 234,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2024 г. - 6 426,8 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2024 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 111,4 млн тонн, что на 11,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,2 млн голов (на 3,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,5 млн (на 3,2% меньше), свиней - 28,9 млн (на 0,2% больше), овец и коз - 20,9 млн (на 4,4% меньше), птицы - 576,0 млн голов (на 3,7% больше).

Реализация продукции. В январе-сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме яиц.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2024 г. составил 1 600,7 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 10 961,8 млрд рублей, или 102,5%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2024 г. зданий 97% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В сентябре 2024 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 43,7 тыс. жилых домов. Всего построено 125,9 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4 137,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 883,9 млрд, автомобильного - 291,2 млрд, морского - 55,7 млрд, внутреннего водного - 46,6 млрд, воздушного - 1,3 млрд, трубопроводного – 1 859,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2024 г. составил 405,5 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 113,7 млрд, автомобильного - 71,1 млрд, воздушного - 220,0 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2024 г. составил 4 787,0 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 40 241,6 млрд рублей, или 107,8%.

Оборот общественного питания в сентябре 2024 г. составил 305,9 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 2 477,8 млрд рублей, или 108,4%.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2024 г. составил 13 341,6 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 113 924,5 млрд рублей, или 107,9%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2024 г. приходилось 27,7% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2024 г. составил 100,8%, с начала года - 105,8% (в сентябре 2023 г. - 100,9%, с начала года - 104,4%). В сентябре 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в сентябре 2023 г. - на 0,9%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2024 г. увеличились на 0,6% (в сентябре 2023 г. - на 1,1%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2024 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2023 г. - на 0,6%).

Стоимость **фиксированного набора потребительских товаров** и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2024 г. составила 22 982,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2% (с начала года - на 7,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,7%, в обрабатывающих производствах - 101,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 98,5%.

В сентябре 2024 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,8%, в том числе в растениеводстве - 101,9%, в животноводстве - 101,7%.

Доходы федерального бюджета в январе-августе 2024 г. составили 65,7% от прогнозируемого на 2024 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" от 27.11.2023 № 540-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-августе 2024 г. составили 60,7% от уточненной бюджетной росписи на 2024 год. Дефицит федерального бюджета в январе-августе 2024 г. сложился в сумме 27,6 млрд. рублей.

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 сентября 2024 г. составила 2 748,2 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 084,9 млрд рублей.

В январе-августе 2024 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 20 026,6

млрд рублей (43,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 24 530,4 млрд рублей, 16,6 тыс. организаций - убыток на сумму 4 503,8 млрд рублей).

На конец августа 2024 г. **суммарная задолженность по обязательствам организаций**, по оперативным данным, в целом по России составила 242 014,9 млрд рублей, из нее просроченная - 5 118,2 млрд рублей, или 2,1% от общей суммы задолженности (на конец августа 2023 г. - 2,3%, на конец июля 2024 г. - 2,1%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец августа 2024 г., по оперативным данным, составила 118 547,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4 837,7 млрд рублей, или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2023 г. - 4,3%, на конец июля 2024 г. - 4,1%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец августа 2024 г., по оперативным данным, составила 123 467,9 млрд рублей, в том числе просроченная - 280,5 млрд рублей, или 0,2% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец августа 2023 г. - 0,4%, на конец июля 2024 г. - 0,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец августа 2024 г., по оперативным данным, составила 113 550,5 млрд рублей, из нее просроченная - 6 471,7 млрд рублей, или 5,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2023 г. и на конец июля 2024 г. - 5,8%).

По данным Банка России, **объем денежной массы** (М2) на 1 сентября 2024 г. составил 106 242,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 сентября 2023 г. на 17,9%, по сравнению с 1 августа 2024 г. - на 1,8% при увеличении потребительских цен на 9,1% и на 0,2% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 октября 2024 г. составило 354 единицы и сократилось по сравнению с 1 октября 2023 г. на 6 организаций, по сравнению с 1 сентября 2024 г. осталось без изменения.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 сентября 2024 г. составил 135 877,5 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец сентября 2024 г. составил 20 982,6 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2023 г. на 7,5%, по сравнению с концом августа 2024 г. - на 1,2%.

В январе-сентябре 2024 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 75 583,3 млрд рублей и увеличился на 17,1% по сравнению с январем-сентябрем 2023 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2024 г. составили 71 332,0 млрд рублей и увеличились на 14,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 60 819,1 млрд рублей, что на 15,4% больше, чем в январе-сентябре 2023 года. В январе-сентябре 2024 г. **прирост сбережений населения** составил 4 251,3 млрд рублей (в январе-сентябре 2023 г. - 2 263,7 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 8,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 9,4%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябрем 2023 г. - на 8,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2024 г. составила 82 218 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,4%.

Пенсии. В сентябре 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 21 051 рубль и по сравнению с сентябрем 2023 г. увеличился на 7,5%.

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2024 г. составил 61,6%.

Безработица. В сентябре 2024 г. 1,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса. В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить

стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок коммерческой недвижимости

Самарская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр – город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневолжская область. В 1929 году переименована в Средневолжский край, в 1935 году – в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 16 мая 1992 года называлась Куйбышевской областью.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 142 683 чел. (2023). Плотность населения – 58,67 чел./км2 (2023). Городское население – 80,14 % (2022).

Соотношение между мужчинами и женщинами в общей численности населения Самарской области в 2014–2016 г.г. составляло 45,7 и 54,3, соответственно.

По численности населения область занимает 2-е место в Поволжье и 12-е в России (июль 2010). По плотности населения – это 10-й регион в России (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), а по уровню урбанизации – 11-е место (без учёта автономных округов). По этим двум показателям область лидирует в Поволжье.

Самарская область является высокоурбанизированным регионом, большинство граждан Самарской области проживают в городской местности (80,3% от численности населения области). На территории Самарской области находится уникальная двухъядерная Самарско-Тольяттинская агломерация, в которой проживает более 84,4% (2,7 млн чел.) населения области.

В состав региона входят 10 городских округов (Самара, Тольятти, Сызрань, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Чапаевск), 27 муниципальных районов, 12 городских поселений и 284 сельских поселения.

Самарская область – многонациональный регион: русские – 85,6%, татары – 4,1%, чуваши – 2,7%, мордва – 2,1% и др. Всего на территории области проживают представители 157 национальностей и 14 этнических групп.

Площадь Самарской области – 53,6 тыс.кв.км, что составляет 0,31% территории России.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/

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

Население — 1 163 645 чел. (2023), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек..

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

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной

промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является четвёртой по размеру площадью в Европе. В 2018 году в городе были проведены матчи чемпионата мира по футболу.

В рамках административно-территориальное устройства области, Самара является городом областного значения, которому подчинены 2 населённых пункта (посёлок Козелки и село Ясная Поляна) и который разделён на 9 районов. В рамках муниципального устройства Самара образует муниципальное образование городской округ Самара, наделённое статусом городского округа с внутригородским делением и состоящее из 9 внутригородских районов и 3 населённых пунктов (собственно город Самара, посёлок Козелки и село Ясная Поляна).

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/

Таблица 13. Социально-экономическое положение Самарской области в январе-сентябре 2024 года

Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2024 г.	в % к		Январь-сентябрь 2024 г.	в % к январю-сентябрю 2023 г.
		августу 2024 г.	сентябрю 2023 г.		
Оборот организаций, млн рублей	584403,8	104,5	112,9	4932806,2	125,7
Индекс промышленного производства, %	x	103,8	103,7	x	107,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	59451,9	94,1	85,7	560491,6	146,8
обрабатывающие производства	181224,3	113,9	119,4	1448222,5	137,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	10466,8	105,6	122,2	108830,4	113,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	5946,1	112,2	142,1	47811,0	150,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	27904,4	101,4[1]	89,0[1]	174450,5	84,1[1]
Ввод в действие жилых домов[2], тыс. кв. м общей площади	188,0	146,7	117,4	1413,7	102,4
в т. ч. индивидуальными застройщиками[2]	118,0	102,0	117,3	1071,2	118,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	29575,0	100,8	112,3	244168,7	109,2
деятельность в области информации и связи	6672,8	100,6	100,0	58805,2	107,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	100008,0	98,3[1]	109,6[1]	841618,2	109,7[1]
Оборот общественного питания, млн рублей	5081,5	104,0[1]	104,1[1]	43504,4	111,3[1]
Оборот оптовой торговли, млн рублей	172681,2	102,8[1]	108,6[1]	1409215,0	108,1[1]
Объем платных услуг населению, млн рублей	22726,9	98,6[1]	102,3[1]	198011,3	103,4[1]
Объем бытовых услуг, млн рублей	2591,8	100,8[1]	112,0[1]	21411,2	108,6[1]
Индекс потребительских цен, %	x	100,1	108,3	x	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров[3], %	x	98,9	105,9	x	120,1
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)[4], тыс. человек	4,8	90,7	64,6	x	x

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

	Август 2024 г.	в % к		Январь-август 2024 г.	в % к январю-августу 2023 г.
		июлю 2024 г.	августу 2023 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	969,1	99,8	100,4	974,7	100,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	64282	94,5	115,8	64949	121,0
реальная, %	x	94,3	106,1	x	111,9

Источник: https://63.rosstat.gov.ru/

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

-новых квартир - на 7,0%,

-квартир вторичного рынка – на 6,0%,

-индивидуальных домов – на 12,0%,

-земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.

-торговых помещений и зданий – на 10,0%,

-административных помещений и зданий – на 8,0%,

-складских помещений и зданий – на 10,0%,

-производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-**июнь** 2024 года заключено **439 735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

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

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых

автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: https://statrielt.ru/analiz-rynka, Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf, https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);

- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы.

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

– Земельные участки.
– Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Таблица 14

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово–развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно- оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно

отнести также склады классов C и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.[10]

Вывод: объектами аренды является нежилая недвижимость коммерческого назначения, расположенная в г. Самара. Учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в Табл. 8-9 Отчета, оцениваемые объекты можно отнести к помещениям свободного назначения.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Цена аренды коммерческой недвижимости в Самаре

Рисунок 3

[10] Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 15 - Цена аренды коммерческой недвижимости в г. Самара

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 07.11.2024)
Производственные помещения (м2)	445 руб.	+ 1 руб. За м2	8 700 ... 1 512 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м2)	944 руб.	+ 6 руб. За м2	10 000 ... 4 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м2)	738 руб.	+ 3 руб. За м2	5 250 ... 3 450 000 руб. за объект

Таблица 16 – Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м^2, руб.	Торговые помещения и площади, за м^2, руб.	Помещение свободного назначения, за м^2, руб.
07 ноября 2024	444.9	943.7	738.3
24 октября 2024	468.2	946.5	730.6
10 октября 2024	455.2	947.1	726.7
26 сентября 2024	421.8	928	722.3
12 сентября 2024	417.3	926.5	724.7
29 августа 2024	425.6	939.8	730
15 августа 2024	424	941	733.6
01 августа 2024	439	944	732
18 июля 2024	443.6	937.6	735.5

Источник: https://samara.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1

Таблица 17. Статистика аренды объектов недвижимости свободного назначения в г. Самара в ближайшем окружении объектов аренды

Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Источник информации
Самарская область, г. Самара, проспект Карла Маркса, д. 348	112,00	Предлагается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на первой линии . Общая площадь: 112 кв. м. Отдельный вход .Рядом с входом парковка на 12 машин. График работы 24/7. Здание находится на первой линии одной из центральных улиц	26 000,00	232,14	https://arendacre.mirkvartir.ru/306078514/
Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д. 112А	657,00	Предлагаем в аренду помещения свободного назначения площадью до 657 кв. м на 4 этаже 4-х этажного здания. Возможна аренда различными частями от 10 до 657 кв. м. Офисные помещения и производственные с большими окнами и открытой планировкой. Коммуникации центральные, высокие потолки 4,6 м, электрическая мощность 20 кВт. Рядом остановки общественного транспорта, магазины, большой жилой массив. На первом этаже магазин "Пятёрочка". Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Идеально под размещение офиса, фотостудии, спортзала, танцевальной студии, call-центра и многого другого. Ставка арендной платы 250 рублей с НДС 20% за 1 кв. м без учета электроэнергии и водопотребления. Аренда от собственника — юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.	164 250,00	250,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_815_m_2034521052

Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Источник информации
		Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы. аренда помещения, помещение под аренду, снять помещение под офис, снять помещение под производство, аренда Самара, аренда помещения под офис			
Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142	214,00	г. Самара, Кировский район, проспект Юных Пионеров, д. 142, ближайшее пересечение с проспекта Кирова. Общая площадь: 214 кв. м. Этаж/этажность: 1/9. Наличие 2 отдельных входов. Окна выходят: на улицу. Возможность разгрузки грузовых машин есть ворота под заезд легковых авто и газелей. Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. Высота потолков: 4 м. Наличие пожарной сигнализации. Планировка свободная Возможность перепланировки. Выделенная мощность: 10 кВт. Возможность увеличение: есть. Остановка общественного транспорта в 100 метрах. В ближайшем окружении в радиусе 100 м располагаются: Магнит, аптека, аллея, магазины, школа и .т.д. Использование: магазин, пиво, продукты, салон красоты и многое другое. Удобная Транспортная развязка. Стоимость аренды: 80 000 рублей в месяц + к/у Услуги для арендатора бесплатны. Ерошкин Сергей	80 000,00	373,83	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_i_vitrazhami_4319010245
Самарская обл., Самара, Ново-Вокзальная ул., 88А	120,00	От собственника ! Сдается помещение 120м2 свободного назначения в здании автосервиса на 2 этаже . Отдельный вход Место под вывеску Доступ 24/7 Коммунальные услуги оплачиваются отдельно по счетчикам. Договор напрямую с собственником .	50 000,00	416,67	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4569729852
Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255	85,00	Сдается в аренду офис на 3 этаже в отдельностоящем 4 этажном здании (офисный центр) площадью 85 кв.м. по адресу: г. Самара, Кировский район, ул. Кирова проспект, д. 255. От собственника, без комиссии. Основные характеристики и преимущества помещения: - в собственности, свидетельство (нежилое помещение); - помещение отдельным блоком: 4 кабинета (площади на планировке указаны) из них три кабинета с окном, проходной кабинет или ресепшен, комната для приема пищи, свой сан узел в помещении, гардеробная или архив. Ремонт - не современный; - в пешей доступности муниципальный транспорт улицы пр-т Кирова - вокруг жилая многоэтажная застройка, застраиваемый и развивающийся микрорайон; - в здании столовая, офис-центр с арендаторами; - рядом находятся Шоколадная фабрика «Россия», Корпорация Кошелев, Автомобильные салоны, ГБУЗ СО «Самарская городская клиническая больница	36 000,00	423,53	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85_kv_m_kabinetnaya_sistema_4149493030

Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Источник информации
		№8»; - интернет, несколько провайдеров подведены к зданию; - бесплатная парковка; - доступ 24/7			
Самарская обл., Самара, ул. Губанова, 3	50,70	Помещение находится на 3 этаже офисного здания,ремонт. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно(эл.энергия - индивидуальный счетчик, в отопительный сезон плюс оплата за теплоэнергию). Кондиционер в наличии. Удобное месторасположение; Доступ в помещение при необходимости 24/7; В шаговой доступности: Московское шоссе, Аминева, Ново-Садовая	30 000,00	591,72	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50.7_m_4408533462
Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 180	113,40	г. Самара, Промышленный район, пр-т Кирова, 180 Ближайшее пересечение с ул. Стара-Загора. Расположено в густонаселенном спальном районе города. Общая площадь: 113,4 кв.м. Этаж/этажность: 1/9. Помещение имеет 2 отдельных входа. Возможность разгрузки грузовых машин: газелей. Свободная планировка помещения. Высота потолков: 2,8м. Выделенная мощность: 20 кВт. (Возможно увеличение). Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция и баннеры над входом и окнах. В ближайшем окружении расположены: Пятерочка, Красное и Белое, Fix price, и многое другое. Использование: торговое, офис, услуги, учебный центр, медицинское учреждение, аптека, продуктовый магазин и многое другое. Стоимость аренды: 75 000 рублей в месяц. Коммунальные платежи арендатор оплачивает отдельно. Услуги для арендатора бесплатны.	75 000,00	661,38	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_i_vysokimi_potolkami_3839567504
Самарская обл., Самара, Мирная ул., 3к1	51,00	Сдаются в аренду два типовых соседних кабинета, каждый площадью 51 кв.м. Кабинет разделён на три равных части: 2 отдельных кабинета и общая прихожая. Свежий ремонт. Имеется кондиционер, площадка для а/м сотрудников. В стоимость входит коммуналка.	35 000,00	686,27	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_51_m_3805758819
Самарская обл., Самара, ул. Победы, 101	57,20	Сдам помещение свободного назначения. Указано 2 планировки: 1. Общая планировка помещения 2. Возможная планировка, зеленым выделена площадь, которая указана в объявлении. На данный момент установлены перегородки, которые можно подвинуть/нарастить/убрать. Возможна установка дополнительной мокрой точки, а также наращивание мощности. Возможна сдача от 14м до 134м. Все площади свободны! Готовы подстроиться под ваши требования и выделять вам столько квадратов, сколько вам нужно! Под вас готовы сделать индивидуальную планировку и ремонт. На плане видно, что офис состоит условно из двух частей (с выходом на улицы и с выходом во двор). Первая линия прекрасная	44 000,00	769,23	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57.2_m_4352939920

Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Источник информации
		подойдет для торговли, вторая часть с выходом во двор прекрасно подходит под услуги и офис. Технические характеристики: ⬙выделенная мощность: 25кВт ⬙центральное отопление ⬙высота потолка 4м ⬙пожарная сигнализация ⬙вход с улицы ⬙вход со двора ⬙парковка во дворе/зона разгрузки ⬙доступ 24/7 ⬙к/у услуги оплачиваются отдельно. ⬙со второго месяца арендная плата 54.000₽/мес Даем хорошие арендные каникулы. Пишите и звоните в любое время, отвечу на все ваши вопросы! Подберем для вас индивидуальный вариант. ▼В риэлторах не нуждаюсь. ...Аренда готового офиса, аренда помещения, аренда рабочего места, офис для компании, аренда офиса с мебелью, аренда в центре города, аренда коммерческой недвижимости, отдельный кабинет, аренда кабинетов, недвижимость, Коммерческая недвижимость, Снять, сниму, сниму на длительный срок, Офисное помещение, офис, помещение, кабинет, аренда офиса, аренда офисов, аренда кабинета, аренда коммерческой недвижимости, аренда помещений			
Самарская обл., Самара, Центральная ул., 1	60,00	Номер объекта: 53350 Менеджер объекта: Водянов Андрей Сдаётся в аренду Универсальное помещение – 60 м2, В помещении: - 3 комнаты + санузел + холл + коридор; - хороший ремонт; - отличный трафик; - есть парковочные места около здания. - охранная сигнализация; - телефон, интернет; - есть место под рекламу. Здание расположено в густонаселённом спальном районе с развитой инфраструктурой; удобная транспортная развязка, близость остановок транспорта. Идеально подходит под любой вид деятельности: офис, косметические услуги, парикмахерская, детский центр, торговое помещение и др. 50000 + коммуналка, + обеспечительный платеж 50000. Без комиссии.	50 000,00	833,33	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_4601602819
Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142	72,00	От собственника! Без комиссии! Аренда помещения свободного назначения расположенное по ул. Ст. Загора, рядом с Вкусно и Точка с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. - Первая линия. -Общая площадь 72 м. кв, Возможна аренда меньшей или большей площади (212 м. кв или 162м. кв. 140 м. кв, 50 м. кв.) - отдельный вход. 3 входа. - Парковка перед зданием - Доступ 24/7 - Вода холодная горячая, центральные коммуникации. - Свой санузел - 2 шт. Центральное	61 000,00	847,22	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_4268994746

Местоположение	Общая площадь, кв.м	Дополнительная информация	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Источник информации
		отопление. - Вентиляция приточная. - Пожарная, охранная сигнализация. - Разрешенная мощность 15 КВт - На полу плитка, гомогенное покрытие, потолок Армстронг, стены под покраску. - Высота потолков 2,7 м Аренда + к/у.			
Минимальное значение, руб./кв.м.				**232,14**	
Максимальное значение, руб./кв.м.				**847,22**	
Среднее значение, руб/кв.м.				**553,21**	

Выводы: согласно табл. 16 Отчета арендная ставка объектов свободного назначения наиболее сопоставимых с объектами аренды по основным характеристикам, расположенных в г. Самара может варьироваться от 232,14 руб./кв.м/месяц до 847,22 руб./кв.м/месяц, при среднем значении 553,21 руб./кв.м/месяц.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В общем случае наиболее значимыми ценообразующими факторами для объектов коммерческого назначения, определяющих их стоимость, являются:

Таблица 18 – Ценообразующие параметры рынка коммерческой недвижимости

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Передаваемые имущественные права	0-30
2	Условия финансирования	0-30
3	Условия сделки	0-30
4	Рыночные условия	0-30
5	Местоположение (район города и т.д.)	0-30
6	Физические характеристики:	
6.1	Техническое состояние	0-30
6.2	Общая площадь	0-30
6.3	Тип объекта	0-30
6.4	Этаж расположения	0-30
6.5	Наличие отдельного входа	0-30
7	Экономические характеристики	
7.1	Состав арендной ставки	0-30
7.2	Наличие инфраструктуры	0-30
8	Вид использования	0-30
9	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключение могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного

использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией Лейфера Л. А.

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Объектами аренды являются нежилые помещения, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141

Согласно табл. 16 Отчета арендная ставка объектов свободного назначения наиболее сопоставимых с объектами аренды по основным характеристикам, расположенных в г. Самара может варьироваться от 232,14 руб./кв.м/месяц до 847,22 руб./кв.м/месяц, при среднем значении 553,21 руб./кв.м/месяц.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ

5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При выборе метода оценки учитываются следующие основные факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости объектом оценки является совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета права пользования (владения) на условиях аренды являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке права пользования (владения) на условиях аренды представляет собой, т.н., «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на

«базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Учитывая значительную погрешность расчетов при определении операционных расходов по объекту недвижимости и отсутствие возможности сопоставления данной статьи с рыночными данными, ограниченное предложение объектов подобного функционального назначения в районе расположения объекта оценки, предполагаемых к единовременной продаже и аренде (т.е. отсутствие возможности расчета ставки капитализации методом рыночной выжимки), расчет рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды недвижимым имуществом, ввиду необъективности итогового результата, в рамках настоящего Отчета не проведен.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Таким образом, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения величины права пользования (владения) на условиях аренды недвижимым имуществом, т.к. предложение объектов подобного функционального назначения на рынке выявлены.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Учитывая отсутствие ретроспективной и прогнозной информации о финансовой деятельности Заказчика в арендуемых помещениях,

Оценщик считает некорректным применение доходного подхода для определения величины рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимого имущества.

5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

5.2.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Учитывая значительную погрешность расчетов при определении операционных расходов по объекту недвижимости и отсутствие возможности сопоставления данной статьи с рыночными данными, ограниченное предложение объектов подобного функционального назначения в районе расположения объекта оценки, предполагаемых к единовременной продаже и аренде (т.е. отсутствие возможности расчета ставки капитализации методом рыночной выжимки), расчет рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды за пользование недвижимым имуществом, ввиду необъективности итогового результата, в рамках настоящего Отчета не проведен.

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

5.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или переданы в аренду.

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель (арендатор) за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (передачи в аренду). Если такие объекты на рынке продаж/аренды отсутствует, сравнительный подход неприемлем. Любое отличие условий продажи/аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи (передачи в аренду). Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж/аренды заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен/ставок аренды или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен/ставок аренды аналогов, являются:

1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3) условия продажи/передачи в аренду (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4) условия рынка (изменения цен/ставок аренды за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5) местоположение объекта;
6) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
7) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
8) вид использования и (или) зонирование;
9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировка цен/арендной ставки аналогов выполняется в 2 этапа. На первом этапе выполняются корректировка цен/арендной ставки аналогов по первым 5 элементам сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены/арендной ставки аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор}=Ц*(1+a_{1*}\Delta x_1)*(1+a_2\Delta x_2)*\ldots*(1+a_{r*}\Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам

сравнения. Они выполняются на независимой основе, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1}*\Delta x_{r+1}+\ldots+a_k*\Delta x_k.$$

Корректируется цена продажи/арендной ставки сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость аренды 1 кв.м как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м аренды объектов-аналогов.

Описание основных характеристик аналогов производилось из текста объявления, а также из дополнительного собеседования с представителями агентств недвижимости или собственника.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений по аренде сопоставимых объектов.

По результатам проведенного анализа (р. 4 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация об офертах объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже/аренде объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к Отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 4.4 настоящего Отчета, таким как местоположение, общая площадь, физическое (техническое) состояние, капитальность здания, т.е. по ценообразующим параметрам, оказывающим наиболее значительное влияние на ставку аренды в рассматриваемом сегменте.

Таким образом, в качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к аренде объекты недвижимости:

Таблица 19 – Аналоги, принятые в расчет

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м	Тип объекта	Материал стен	Техническое состояние	Этаж расположения	Отдельный вход	Красная линия	Состав ставки аренды	Цена предложения, руб./месяц с НДС	Цена предложения, руб./кв.м./месяц с НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект аренды	свободного назначения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18	право пользования (владения) на условиях аренды	8,6	Встроенное помещение в жилой дом [11]	Капитальные	Требуется капитальный ремонт	1 этаж	Общий вход	Есть	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей				
	свободного назначения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19	право пользования (владения) на условиях аренды	122,3	Встроенное помещение в жилой дом	Капитальные	Требуется капитальный ремонт	1 этаж	Общий вход	Есть	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей				
Аналог №1	свободного назначения	Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142	право пользования (владения) на условиях аренды	214,00	Встроенное помещение в жилой дом	Капитальные	Стандартная отделка	1 этаж	Отдельный вход	Есть	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	80 000,00	373,83	11.11.2024 актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_i_vitrazhami_4319010245
Аналог №2	свободного назначения	Самарская обл., Самара, Ново-Вокзальная ул., 88А	право пользования (владения) на условиях аренды	120,00	Встроенное помещение в нежилом здании	Капитальные	Стандартная отделка	2 этаж	Общий вход	Нет	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	50 000,00	416,67	30.10.2024 актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4569729852
Аналог №3	свободного назначения	Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255	право пользования (владения) на условиях аренды	85,00	Встроенное помещение в нежилом здании	Капитальные	Стандартная отделка	3 этаж	Общий вход	Нет	включая эксплуатационные расходы, с учетом коммунальных платежей	36 000,00	423,53	05.11.2024 актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85_kv_m_kabinetnaya_sistema_4149493030

[11] Согласно Выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости объект аренды является нежилым помещением. Согласно визуальному осмотру и данных в открытых источниках, здание, в котором расположен оцениваемый объект, является многоквартирным жилым домом.

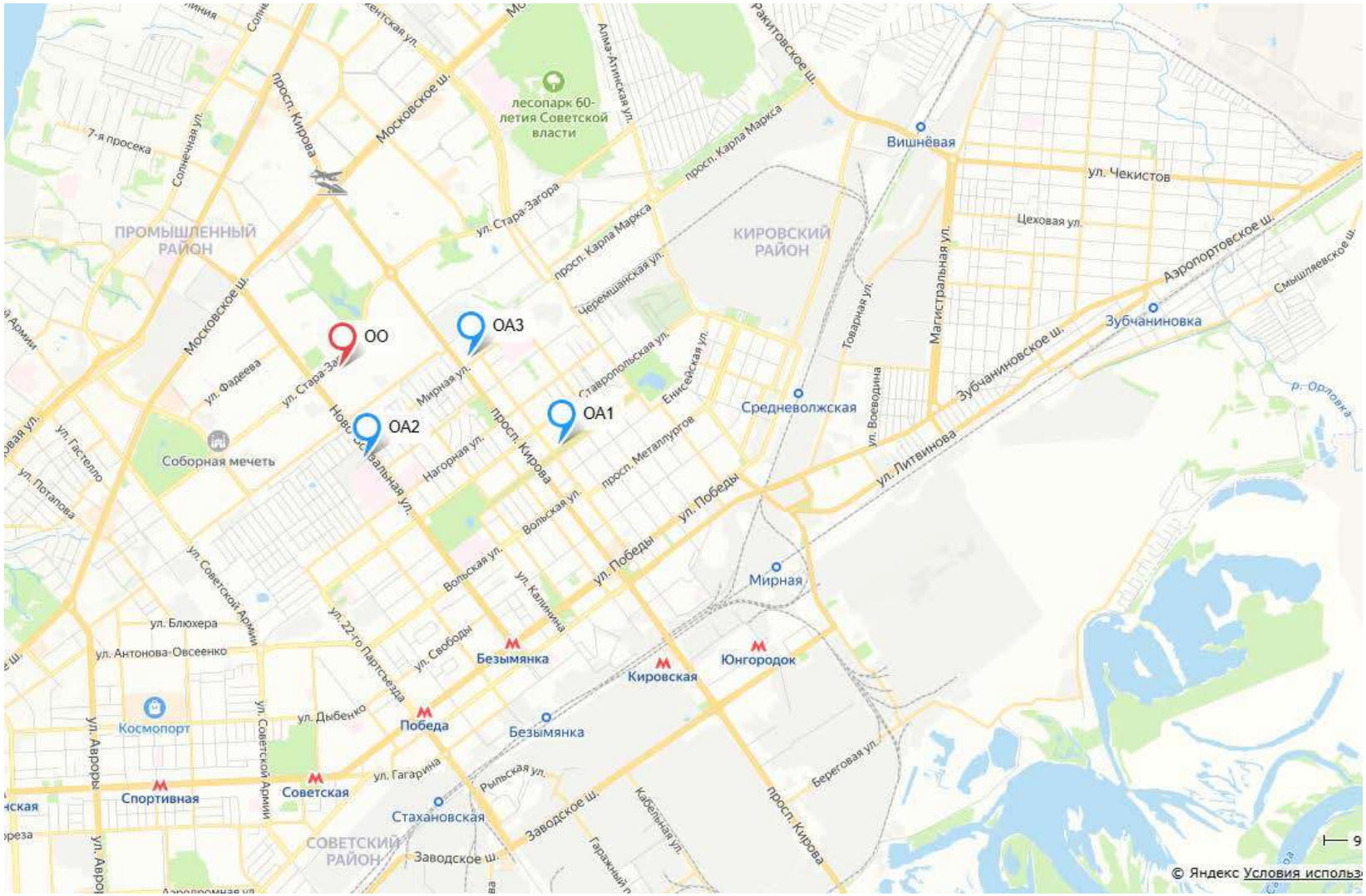

ОО
ОА1
ОА2
ОА3
лесопарк 60-летия Советской власти
ПРОМЫШЛЕННЫЙ РАЙОН
КИРОВСКИЙ РАЙОН
СОВЕТСКИЙ РАЙОН
Вишнёвая
Зубчаниновка
Средневолжская
Мирная
Безымянка
Кировская
Юнгородок
Победа
Советская
Спортивная
Стахановская
Космопорт
Соборная мечеть
ул. Чекистов
Цеховая ул.
Аэропортовское ш.
Смышляевское ш.
Зубчаниновское ш.
ул. Литвинова
ул. Победы
просп. Кирова
просп. Карла Маркса
ул. Стара-Загора
Московское ш.
Заводское ш.
ул. Гагарина
ул. Дыбенко
ул. Блюхера
ул. Антонова-Овсеенко
ул. Советской Армии
ул. Фадеева
ул. Гастелло
ул. Потапова
ул. Аврора
Мирная ул.
Нагорная ул.
Вольская ул.
ул. Свободы
ул. Калинина
ул. 22-го Партсъезда
Рыльская ул.
Кабельная ул.
Гаражный п.
Берегова ул.
Магистральная ул.
Товарная ул.
ул. Воеводина
Черемшанская ул.
Ставропольская ул.
Енисейская ул.
просп. Металлургов
Алма-Атинская ул.
Ракитовское ш.
Солнечная ул.
7-я просека
р. Орловка
© Яндекс Условия использ

Рисунок 4

Таблица 20 – Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж нежилого помещения с кад. № 63:01:0715004:1414

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18	Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142	Самарская обл., Самара, Ново-Вокзальная ул., 88А	Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255
Цена предложения, руб./кв.м/месяц		373,83	416,67	423,53
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	**право пользования (владения) на условиях аренды**	**право пользования (владения) на условиях аренды**	**право пользования (владения) на условиях аренды**	**право пользования (владения) на условиях аренды**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	373,83	416,67	423,53
2. Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	373,83	416,67	423,53
3. Условия сделки	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	373,83	416,67	423,53
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		**11.11.2024 актуально на дату оценки возможен торг**	**30.10.2024 актуально на дату оценки возможен торг**	**05.11.2024 актуально на дату оценки возможен торг**
Величина корректировки, %	-	-9,50	-9,50	-9,50
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	338,32	377,09	383,29
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	**Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18**	**Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142**	**Самарская обл., Самара, Ново-Вокзальная ул., 88А**	**Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Красная линия	Есть	Есть	Нет	Нет
к-т	1,00	1,00	0,88	0,88
Величина корректировки, %		0,00	13,64	13,64
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь ОКС, кв.м	8,6	214,00	120,00	85,00
Диапазон площади по справочнику	до 100	200-400	100-200	до 100
Величина корректировки, %	-	15,00	8,00	0,00
Тип объекта	Встроенное помещение в жилой дом	Встроенное помещение в жилой дом	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
к-т	1,00	0,79	0,79	0,79
Величина корректировки, %	-	-21,00	-21,00	-21,00
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
к-т	1,00	1,00	0,97	0,97
Величина корректировки, %	-	0,00	3,09	3,09
Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Общий вход	Общий вход
к-т	0,89	1,00	0,89	0,89
Величина корректировки, %	-	-11,00	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	включая эксплуатационные расходы, с учетом коммунальных платежей
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-15,60
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами	район обеспечен объектами	район обеспечен объектами	район обеспечен объектами

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	инфраструктуры	инфраструктуры	инфраструктуры	инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	**свободного назначения**	**свободного назначения**	**свободного назначения**	**свободного назначения**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-17,00	3,73	-19,87
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц		280,81	391,16	307,13
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м/месяц		-93,02	-25,51	-116,40
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		-15,38	3,38	-17,98
Коэффициент вариации, %	17,66			
Весовой коэффициент	1,00000	0,311	0,389	0,300
Рыночная стоимость, руб./кв.м/месяц	**330,00**			

Таблица 21 – Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж нежилого помещения с кад. № 63:01:0715004:6072

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19	Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142	Самарская обл., Самара, Ново-Вокзальная ул., 88А	Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255
Цена предложения, руб./кв.м/месяц		373,83	416,67	423,53
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	**право пользования (владения) на условиях аренды**	**право пользования (владения) на условиях аренды**	**право пользования (владения) на условиях аренды**	**право пользования (владения) на условиях аренды**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	373,83	416,67	423,53
2. Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	373,83	416,67	423,53
3. Условия сделки	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	373,83	416,67	423,53
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		**11.11.2024 актуально на дату оценки возможен торг**	**30.10.2024 актуально на дату оценки возможен торг**	**05.11.2024 актуально на дату оценки возможен торг**
Величина корректировки, %	-	-9,50	-9,50	-9,50
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц	-	338,32	377,09	383,29
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	**Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19**	**Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142**	**Самарская обл., Самара, Ново-Вокзальная ул., 88А**	**Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Красная линия	Есть	Есть	Нет	Нет
к-т	1,00	1,00	0,88	0,88
Величина корректировки, %		0,00	13,64	13,64
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь ОКС, кв.м	122,3	214,00	120,00	85,00

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Диапазон площади по справочнику	100-200	200-400	100-200	до 100
Величина корректировки, %	-	6,00	0,00	-8,00
Тип объекта	Встроенное помещение в жилой дом	Встроенное помещение в жилой дом	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
к-т	1,00	0,79	0,79	0,79
Величина корректировки, %	-	-21,00	-21,00	-21,00
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
к-т	1,00	1,00	0,97	0,97
Величина корректировки, %	-	0,00	3,09	3,09
Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Общий вход	Общий вход
к-т	0,89	1,00	0,89	0,89
Величина корректировки, %	-	-11,00	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	без учета эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	включая эксплуатационные расходы, с учетом коммунальных платежей
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-15,60
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	**свободного назначения**	**свободного назначения**	**свободного назначения**	**свободного назначения**
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-26,00	-4,27	-27,87
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/месяц		250,36	360,99	276,47
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м/месяц		-123,47	-55,68	-147,06
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		-23,53	-3,86	-25,22
Коэффициент вариации, %	19,54			
Весовой коэффициент	1,00000	0,306	0,396	0,298
Рыночная стоимость, руб./кв.м/месяц	**300,00**			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта аренды), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг принята в размере -9,5%

Таблица 22

Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	4,5%	11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,5%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	9,5%	6,2%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	7,9%	15,8%

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Лейфер Л.А.

5. Корректировка на местоположение

- местонахождение в пределах города – корректировка не проводилась, так как объекты аренды и подобранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга в г. Самара.
- расположение относительно красной линии – корректировка на «красную» линию проводилась согласно таблице:

Таблица 23

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85	0,92

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Лейфер Л.А.

6. Физические характеристики:

- общая площадь – объект аренды и объекты аналоги входят в разный диапазон площадей, необходимо произвести корректировку. Корректировка проведена таблице:

Таблица 24

Таблица 213. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	**1,00**	1,08	1,15	1,22	1,32
	от 100 до 200	0,92	**1,00**	1,06	1,13	1,22
	от 200 до 400	0,87	0,94	**1,00**	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	**1,00**	1,08
	от 1000	0,76	0,82	0,87	0,92	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Лейфер Л.А.

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь нежилого помещения с кад. № 63:01:0715004:1414

	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
Общая площадь ОКС, кв.м	8,6	214,00	120,00	85,00
Диапазон площади по справочнику	до 100	200-400	100-200	до 100
Величина корректировки, %	-	15,00	8,00	0,00

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь нежилого помещения с кад. № 63:01:0715004:6072

	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
Общая площадь ОКС, кв.м	122,3	214,00	120,00	85,00
Диапазон площади по справочнику	100-200	200-400	100-200	до 100
Величина корректировки, %	-	6,00	0,00	-8,00

- тип объекта – корректировка не проводилась, так как объекты аренды и подобранные объекты-аналоги являются встроенными помещениями в жилой дом.
- материал стен – корректировка не проводилась, так как объекты аренды и подобранные объекты-аналоги имеют капитальные стены.
- качество отделки – корректировка на отделку проводилась согласно таблице:

Таблица 27

Таблица 381. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,15	1,24	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	**1,00**	1,08	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,93	**1,00**	1,17
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,79	0,85	**1,00**

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Лейфер Л.А.

• этаж расположения – корректировка на различие в этажах проводилась согласно таблице:

Таблица 28

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,93	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,67	0,91

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

• отдельный вход – корректировка на наличие отдельной входной группы проводилась согласно таблице ниже:

Таблица 29

Таблица 273. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект аренды и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

• состав арендной ставки – согласно Заданию на оценку объект оценки рассматривается без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, а подобранные объекты-аналоги предлагаются с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей. Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей проведена согласно таблице:

Таблица 30

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	**14,3%**	**12,0%**	**16,5%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
Итого эксплуатационные платежи	**15,6%**	**12,4%**	**18,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости » под ред. Лейфер Л.А.

Согласно техническому заданию на оценку, расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта проводится без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей. Объекты недвижимости, предлагаемые на рынке недвижимости, чаще всего сдаются в аренду с учетом расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальными платежами (конкретные те или иные расходы указаны в источниках информации об объектах или в результате телефонных переговоров). Следовательно, состав эксплуатационных и коммунальных расходов, требуемых к учету для объектов-аналогов, принимается на основании рыночных данных (наиболее типичные расходы), указанных в «Справочнике Оценщика недвижимости – 2024. Операционные расходы для коммерческой недвижимости » под ред. Лейфер Л.А. Таким образом, корректировка для подобранных объектов-аналогов принята в размере -15,60%.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект аренды и выбранные объекты аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект аренды и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Наиболее эффективное использование объектов соответствует текущему. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Корректировка не проводилась, так как объект аренды и подобранные объекты-аналоги предлагаются к аренде без техники и иного движимого имущества.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$У_B=(1-I/\sum I)/(n-1), \text{ где}$$

$У_B$ – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов.

Коэффициент вариации

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности наиболее подходящим является использование методики, подразумевающей расчет

коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\%,$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\overline{X}$ - средняя величина.

Рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Коэффициент вариации, рассчитанный для итоговых скорректированных стоимостей объектов аналогов, полученных в результате проведенных Оценщиков корректировок, не превысил допустимого значения 33%, следовательно, числовой ряд признается однородным, исходные данные об аналогах объекта оценки пригодными для формулирования выводов.

Коэффициент вариации по результатам расчетов составляет:

– нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 **17,66%**

– нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 **19,54%**

выборка однородна.

Таким образом:

- рыночная стоимость права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости – нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на 19.11.2024 составила **330,00 (Триста тридцать) рублей, 00 копеек за 1 кв.м. в месяц;**

- рыночная стоимость права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости – нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на 19.11.2024 составила **300,00 (Триста) рублей, 00 копеек за 1 кв.м. в месяц.**

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

5.4.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ВЛАДЕНИЯ) НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по доходному подходу могут быть недостоверными. Учитывая отсутствие ретроспективной и прогнозной информации о финансовой деятельности Заказчика в арендуемых помещениях, Оценщик считает некорректным применение доходного подхода для определения величины рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимого имущества.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого основного средства определяются по следующим критериям:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать специфические особенности объекта.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5,0–10,0%, если дата сделки купли–продажи близка к дате оценки.

Поскольку есть несколько подходов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса. Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае.

Рыночная стоимость при оценке объекта предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения.

При этих условиях возможно выведение средней цены или каких–либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого объекта.

При согласовании результатов всех используемых подходов использовался метод «Субъективного взвешивания» и важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке основного средства, как указывалось ранее являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Все три критерия обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки.

Исходя из 10-ти балльной системы, экспертно присваиваем баллы каждому из использованных подходов.

Таблица 31 – Согласование результатов для нежилого помещения с кад. № 63:01:0715004:1414

Наименование подхода оценки	Критерий			Сумма по строке	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС с учетом округления, руб./кв.м/мес.
	А	Б	В				
Затратный	-	-	-	-			330,00
Сравнительный	10,00	10,00	10,00	30,0	1,00	330,00	
Доходный	-	-	-	-			
Итоговая величина				30	1	-	

Таблица 32 – Согласование результатов для нежилого помещения с кад. № 63:01:0715004:6072

Наименование подхода оценки	Критерий			Сумма по строке	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС с учетом округления, руб./кв.м/мес.
	А	Б	В				
Затратный	-	-	-	-			300,00
Сравнительный	10,00	10,00	10,00	30,0	1,00	300,00	
Доходный	-	-	-	-			
Итоговая величина				30	1	-	

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости – нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на 19.11.2024 составила:

Таблица 33 – Итоговая величина арендной платы

Объект аренды	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС**	**Сумма НДС, руб./кв.м./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС**
Нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18	330,00	55,00	275,00
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	**Сумма НДС, руб./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС**
	2 838,00	473	2 365,00

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектом недвижимости – нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19 с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на 19.11.2024 составила:

Таблица 34 – Итоговая величина арендной платы

Объект аренды	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС**	**Сумма НДС, руб./кв.м./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС**
Нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19	300,00	50	250
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	**Сумма НДС, руб./мес.**	**Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС**
	36 690,00	6115	30 575

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность» Н.К. Кузнецова

Оценщик Н.В. Фатыхова

7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Задание на оценку № 41

«01» ноября 2024 г.

Таблица 1

1	Заказчик:	ФГАУ «УИСП» Минобороны России
2	Исполнитель:	ООО «Аудит-безопасность»
3	Основание:	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г.
4	Стоимость услуг за проведение оценки (и/или экспертизы отчета):	В соответствии со спецификацией (Приложение № 1) к Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г.

Таблица 2

1	Наименование услуги:	Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объекта недвижимого имущества (актуализация отчета об оценке № 23-125/13-Н от 19.06.2023)
2	Объект оценки:	Право аренды объекта недвижимого имущества
3	Точное указание на объект оценки, а также описание этого объекта:	**Лот 1:** - нежилое помещение «Нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:1414, площадью 8,6 кв. м, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н18. **Лот 2:** - нежилое помещение «Встроенно-пристроенное нежилое помещение» с кадастровым номером 63:01:0715004:6072, площадью 122,3 кв. м, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141, нежилое помещение н19.
4	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Сведения, достаточные для идентификации, указаны в предоставленных Заказчиком документах, содержащих характеристики объекта
5	Балансодержатель объекта:	ФГАУ «УИСП» Минобороны России
6	Права на объект оценки:	Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления
7	Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Отсутствуют
8	Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (кроме того, отдельно указывается размер арендной платы без НДС, а также сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы), для заключения договора аренды.
9	Предполагаемое использование результатов оценки:	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
10	Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
11	Вид стоимости:	Рыночная стоимость
12	Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Рубли
13	Дата оценки:	Определяется оценщиком самостоятельно после даты фактического осмотра объекта оценки и получения правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

14	Срок проведения оценки:	Отчет составляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Задания на оценку. Услуги по обеспечению проведения экспертизы результатов оценки в саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организациях) оказываются в течение срока не более 2 (двух) рабочих дней с даты согласования Заказчиком электронной версии Отчета.
15	Условия аренды и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует
16	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ограничения не установлены
17	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения согласно правоустанавливающим документам. Оценку провести без указания диапазона арендных ставок (ФСО № 7) Иные допущения и ограничения определяются оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки.
18	Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку	Не предусмотрены
19	Количество отчетов об оценке (и/или экспертных заключений):	– Отчет (актуализированный отчет). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах. – положительное экспертное заключение саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организаций) оценщиков по отчету (актуализированному отчету). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах.
20	Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки:	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утв. приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (с учетом изменений, внесенных приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 71); Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией (организациями) оценщиков, членом которой является выполнивший отчет оценщик (оценщики).

От Заказчика:
ФГАУ «УИСП» Минобороны России

_____ / Шуктомов Н.В. /
(м.п.)

От Исполнителя:
ООО «Аудит-безопасность»

_____ / Кузнецова Н.К./
(м.п.)

АКТ

приема-передачи документов, необходимых для оценки

г. Москва «01» ноября 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся, ЗАКАЗЧИК – Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «УИСП» Минобороны России) в лице заместителя начальника по правовым вопросам и имущественным отношениям Шуктомова Никиты Владимировича, действующего на основании доверенности от 08.10.2024 № 109/12-25, с одной стороны, и

ИСПОЛНИТЕЛЬ – Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность», в лице директора Кузнецовой Надежды Константиновны, действующего на основании устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Для выполнения обязательств по Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г., а также для соблюдения требований, предъявляемых законодательством РФ к оформлению Отчетов об оценке, ЗАКАЗЧИК передал, а ИСПОЛНИТЕЛЬ принял и по факту передачи заполнил следующую форму:

№ п/п	Документы, запрошенные у Заказчика	Отметка о предоставлении/ непредоставлении документа	Причины непредоставления документов
1.	Правоустанавливающие документы	Представлены	-
2.	Правоподтверждающие документы	Представлены	-
3.	Техническая документация	Представлены	-

2. Настоящий акт подписан в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны.

От Заказчика:
ФГАУ «УИСП» Минобороны России

_____ / Шуктомов Н.В./
(м.п.)

От Исполнителя:
ООО «Аудит-безопасность»

_____ /Кузнецова Н.К./
(м.п.)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.11.2024, поступившего на рассмотрение 19.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:6072
Номер кадастрового квартала:	63:01:0715004
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-25586 (36:401:001:000582430); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:249/43
Местоположение:	Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Промышленный район, ул.Стара-Загора, д.141 нежилое помещение н19.
Площадь:	122.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Встроенно- пристроенное нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7223648.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0715004:842
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 21.07.2011

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:6072

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:6072

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 63:01:0715004:6072-63/001/2019-2 18.12.2019 15:20:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 63:01:0715004:6072-63/001/2019-1 13.12.2019 16:31:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:6072

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 5

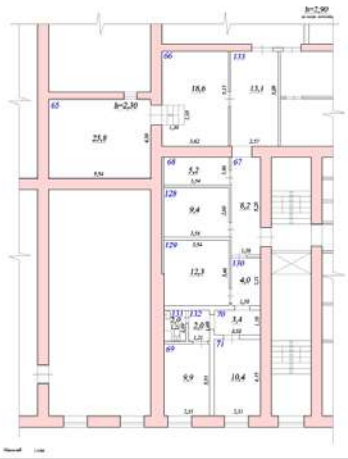
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708	
Кадастровый номер: 63:01:0715004:6072	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа лит. А



Масштаб 1

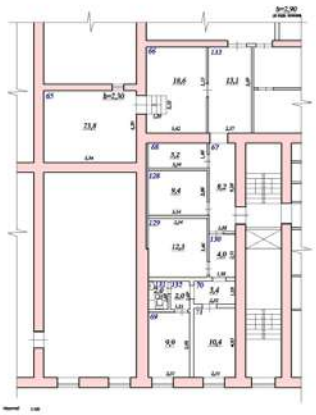
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879708	
Кадастровый номер: 63:01:0715004:6072	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа лит. А



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.11.2024, поступившего на рассмотрение 19.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:1414
Номер кадастрового квартала:	63:01:0715004
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2010

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-25586 (36:401:001:000582430); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:249/35
Местоположение:	Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Промышленный район, ул.Стара-Загора, д.141 Нежилое помещение н18
Площадь:	8.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	525033.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0715004:842
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.04.2010

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2029

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:1414

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2029

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:1414

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 63:01:0715004:1414-63/001/2019-2 18.12.2019 15:00:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 63:01:0715004:1414-63/001/2019-1 13.12.2019 16:20:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2029	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746	
Кадастровый номер:	63:01:0715004:1414

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 5

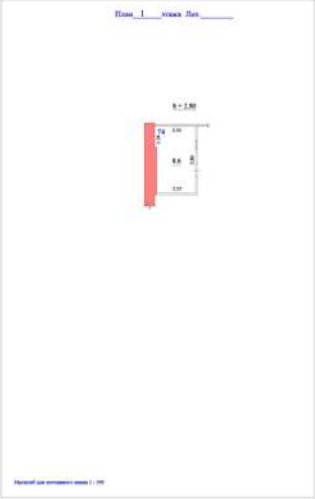
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746

Кадастровый номер: 63:01:0715004:1414	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

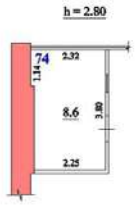
Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

19.11.2024г. № КУВИ-001/2024-281879746

Кадастровый номер: 63:01:0715004:1414	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа Литт.



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНОБОРОНЫ РОССИИ)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ
СПЕЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ»
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ФГАУ «УИСП» МИНОБОРОНЫ РОССИИ)
Проспект Маршала Жукова, д. 38, г. Москва, 123154
Телефон: (495) 134-56-67
https://уисп.рф, uisp@mil.ru
ОГРН 1047734020542, ОКПО 08372244
ИНН/КПП 7734121555/773401001
«31» октября 2024 г. № 40/Б
На № _____ от _____

По месту требования

Справка
о балансовой стоимости основных средств

По данным бухгалтерского учета на «31» октября 2024 года балансовая стоимость объектов недвижимого имущества составляет:

№ п/п	Наименование основного средства, адрес расположения	Кадастровый номер	Площадь, м2	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (к.н. 1414), г. Самара, ул. Стара-Загора, д.141	63:01:0715004:1414	8,60	139 552,74
2	Встроенно-пристроенное нежилое помещение (к.н. 6072) г. Самара, ул. Стара-Загора, д.141	63:01:0715004:6072	122,30	2 877 702,02

Заместитель главного бухгалтера И.В. Литвиненко

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 мая 2013 г.

Кадастровый номер 63:01:0715004:1414

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-25586 (36:401:001:000582430), 63:01:0000000:0:249/35

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0715004:842

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1

1.3. Общая площадь помещения: 8.6 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Стара Загора
Номер дома	141	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н18	
Иное описание местоположения	Самарская область, г.Самара, Промышленный район, ул.Стара-Загора, д.141	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

—

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

—

1.10. Примечание:

—

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

(наименование органа или организации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Всего листов 12

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Титульный лист	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № _____ _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) «____» _____ _____ г.

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):

- [ ] о постановке на государственный кадастровый учет помещения
- [V] о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № 63:01:0715004:1414
- [ ] о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Министерство обороны Российской Федерации

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись _____ Дата « 28 » марта 2013 г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Глаженков Игорь Геннадьевич

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: ОГРН 1027739346502, Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН - I № 000375 (приказ № 106 от 29 октября 2007 г.)

Контактный телефон (846) 339-70-00

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

443068, г.Самара, ул.Скляренко, д.12; E-mail:samara@rosinv.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Подпись _____ Глаженков И. Г. Дата « 28 » марта 2013 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера

Самарский Филиал Федерального государственного

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63:01:0715004:1414

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-25586 (36:401:001:000582430), 63:01:0000000:0:249/35

2. План расположения помещения на этаже

План 1 этажа Лит. _____

Масштаб 1:129

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

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	*Копия графической части технического паспорта здания*	*№ бн*
2	*Копия технического паспорта помещения*	*№ 13556 от 27.02.2013 г.*
3	*Копия кадастрового паспорта помещения*	*№ бн от 06.05.2013 г.*

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
	-	-	-

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	Заключение кадастрового инженера	5
4	План этажа	6
5	Приложение:	-
5.1	Копия графической части технического паспорта здания	-
5.2	Копия технического паспорта помещения	-

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Заключение кадастрового инженера

нее присвоенный инвентарный номер 1-25586 (36:401:001:000582430) относится к зданию, в тором расположено данное помещение.
згласно технического паспорта выданного Самарским филиалом ФГУП остехинвентаризация-Федеральное БТИ" нежилому помещению присвоен номер н18.

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	**Кадастровый номер помещения**	63:01:0715004:1414
2	**Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение**	63:01:0715004:842
3	**Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение**	1
4	**Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)**	-
5	**Адрес (описание местоположения) помещения**	
	Субъект Российской Федерации	Самарская область
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	город Самара
	Улица (проспект, пер. и др.)	улица Стара-Загора
	Номер дома	141
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	-
	Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Стара-Загора, д. 141
6	**Назначение помещения**	нежилое помещение
7	**Вид жилого помещения**	-
8	**Общая площадь помещения (Р), м2**	8.6

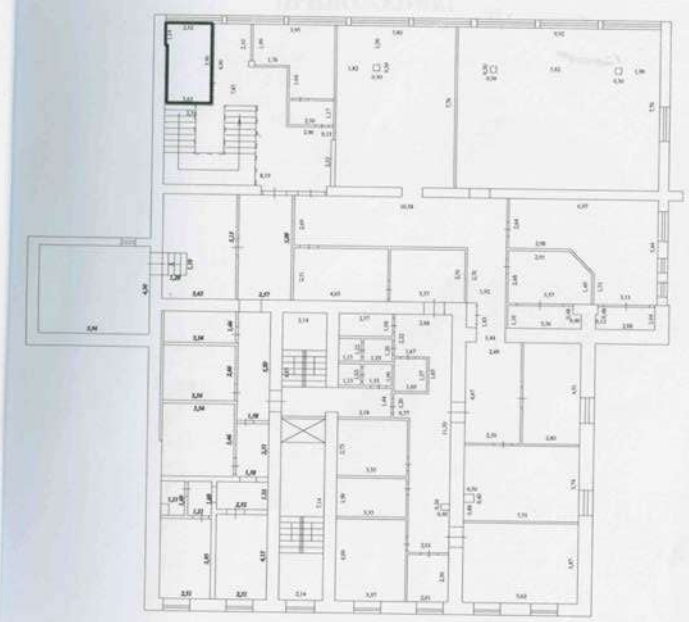
ПРИЛОЖЕНИЕ:

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж, подъезд №4



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

Часть границы геометрической фигуры существующего помещения

Стена с окном и дверью

№

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	**Стара-Загора**
Номер дома	**141**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н18**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Стара-Загора, д. 141**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-25586 (36:401:001:000582430)**
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	

САМАРСКИЙ ФИЛИ...
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ
ВЕРНО
Начальник отдела Землянкина Е.Г.
дата 28.03.2013

Входящий № 13556

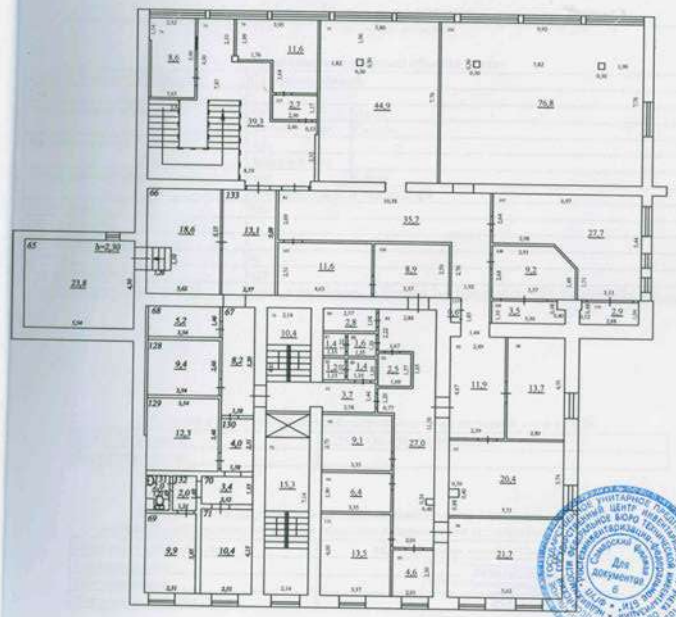
Паспорт составлен по состоянию на « 27 » **февраля** 2013 **года**

Главный инженер _____ (подпись) (**Глаженков И.А.**) (Фамилия И.О.)

М.П.

ISO ТерминПроверкиС

План 1 этажа



САМАРСКИЙ ФИЛИ...
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ВЕРНО
Начальник отдела Землянкина Е.Г.
дата 28.03.2013

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, пятера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

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

стоянию на 02.04.2010 г. изменение площади помещения н18 произошло в результате уточнения конфигурации

мера помещения.

4. Техническое описание помещения

начение *Нежилое*

ер помещения *н18*

ра *А*

к *1*

ая площадь *8.60*

овная площадь *8.60*

ствительная стоимость в базовых ценах *1969 г.* *903* руб.

ствительная инвентаризационная стоимость на *27 февраля 2013 г.* *10204* руб.

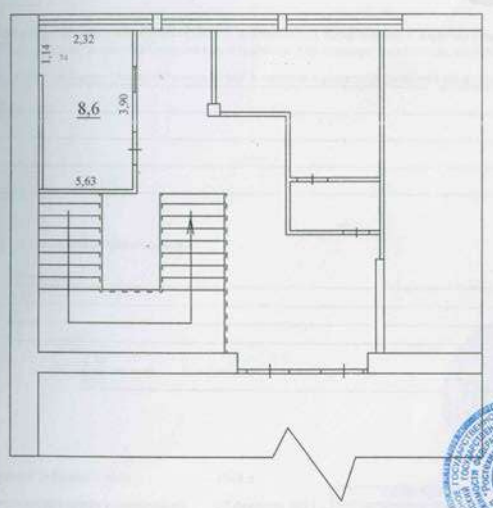
ффициент удорожания *11.30*

САМАРСКИЙ ФИЛ... ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕД... ВЕРНО Начальник отдела Землянкина Е.Г. дата 20.03.2013

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
27.02.2013	Карпов А. Н.		Лысенкова Т.А.	

План 1 этажа



САМАРСКИЙ ФИЛ... ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕД... ВЕРНО Начальник отдела Землянкина Е.Г. дата 20.03.2013

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Поэтажный план нежилого помещения

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата			
...ный инженер	Глаженкова И.Г.			Самарская область, г.Самара, р-н Промышленный, ул.Стара-Загора, д.141	Лист	1
...альник ПО	Лысенкова Т.А.				Листов	1
...женер	Карпов А.Н.		27.02.2013		Масштаб	1:100

5. Экспликация площади помещения

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	Реконструирование (перепланировка, переустройство) площади, кв.м	Примечание
								с учетом открытых, неотапливаемых 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
А	1		н18	Нежилое помещение	74	Помещение		8.6	8.6			8.6			2.80		
						Итого в помещении:		8.6	8.6			8.6					

САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХНИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ЗЕРНО
Начальник отдела Зверянкина Е.Г.
Дата 28.08.2018

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

Итого в документе пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
_____ листов
_____
_____
подпись

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	Заключение кадастрового инженера	5
4	План этажа	6
5	Приложение:	-
5.1	Копия графической части технического паспорта здания	-
5.2	Копия технического паспорта помещения	-

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Всего листов 12

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Титульный лист

Заполняется специалистом органа кадастрового учета

регистрационный № _____

_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

« ____ » _____ ____ г.

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):

☐ о постановке на государственный кадастровый учет помещения

☑ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № 63:01:0715004:6072

☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____

в связи с образованием части (частей) помещения

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Министерство обороны Российской Федерации

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись _____

Дата « 28 » марта 2013 г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Глаженков Игорь Геннадьевич

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера ОГРН 1027739346502, Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН - I № 000375 (приказ № 106 от 29 октября 2007 г.)

Контактный телефон (846) 339-70-00

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

443068, г.Самара, ул.Скляренко, д.12; E-mail:samara@rosinv.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Подпись Глаженков И. Г. Дата « 28 » марта 2013 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера

Самарский Филиал Федерального государственного унитарного предприятия

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	*Копия графической части технического паспорта здания*	*№ бн*
2	*Копия технического паспорта помещения*	*№ 13564 от 27.02.2013 г.*

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	-	-	-

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

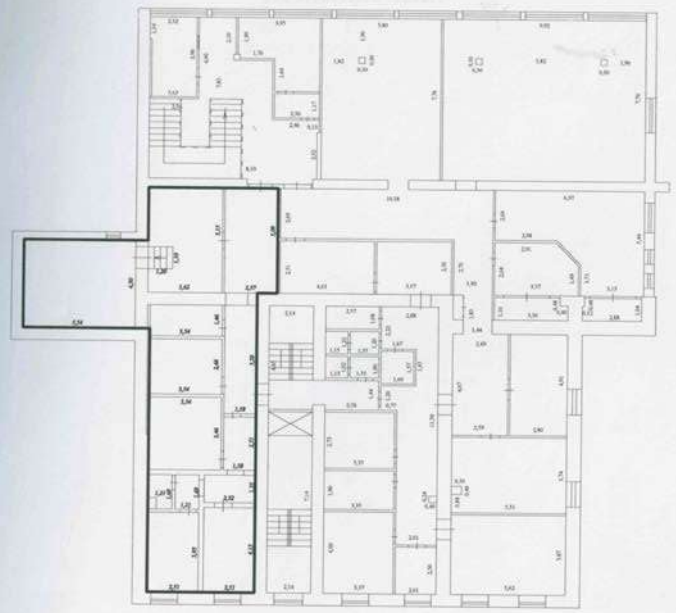
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	**Кадастровый номер помещения**	63:01:0715004:6072
2	**Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение**	63:01:0715004:842
3	**Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение**	1
4	**Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)**	-
5	**Адрес (описание местоположения) помещения**	
	Субъект Российской Федерации	Самарская область
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	город Самара
	Улица (проспект, пер. и др.)	улица Стара-Загора
	Номер дома	141
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	-
	Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Стара-Загора, д. 141
6	**Назначение помещения**	нежилое помещение
7	**Вид жилого помещения**	-
8	**Общая площадь помещения (Р), м2**	122.3

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж, подъезд №4



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

Часть границы геометрической фигуры существующего помещения

Стена с окном и дверью

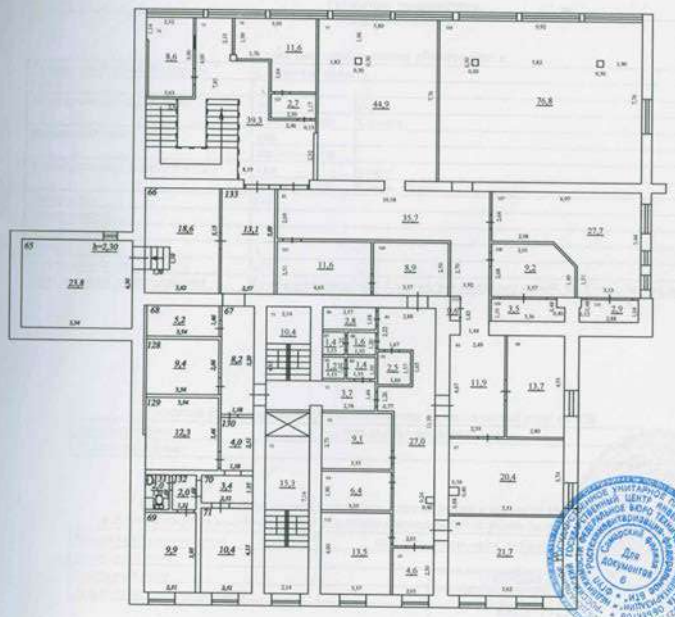
Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Заключение кадастрового инженера

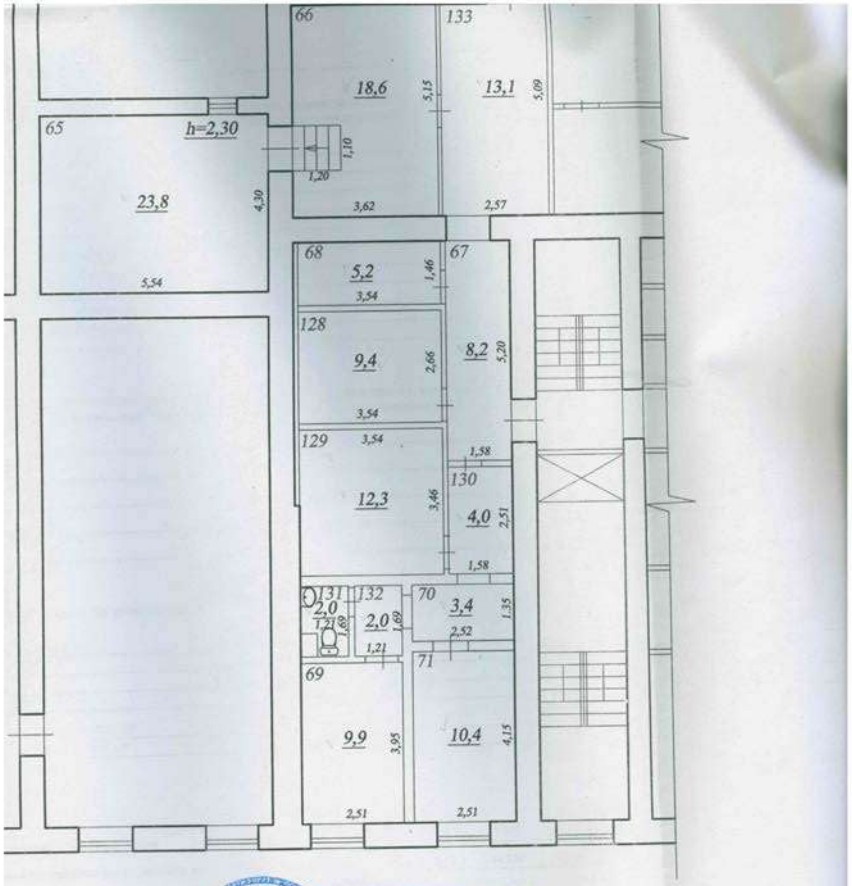
Ранее присвоенный инвентарный номер 1-25586 (36:401:001:000582430) относится к зданию, в котором расположено данное помещение.
По состоянию на 27.02.2013 г. зафиксирована реконструкция.
Согласно технического паспорта выданного Самарским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" нежилому помещению присвоен номер н19.

План 1 этажа



САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ВЕРНО
Начальник отдела Зверянкина Е.Е.
дата 22.03.2013

ПРИЛОЖЕНИЕ:



САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ВЕРНО
Начальник отдела Зелянкина Е.Г.
дата 28.03.2013

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Поэтажный план нежилого помещения.

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Главный инженер	Глаженков И.Г.		
Начальник ПО	Дысенкова Т.А.		
Инженер	Карпов А.Н.		27.02.2013

Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Старо-Загора, д.141

Лист
Листов
Масштаб

№

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	**Стара-Загора**
Номер дома	**141**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н19**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Стара-Загора, д. 141**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-25586 (36:401:001:000582430)**
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	

САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ВЕРНО
Начальник отдела Зелянкина Е.Г.
дата 28.03.2013

Входящий № 13564

Паспорт составлен по состоянию на « 27 » февраля 2013 года

Главный инженер _____ (подпись) (**Глаженков И. Г.**)
(Фамилия И.О.)

М.П.

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, литера)	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):

Реконструкция.

3. Техническое описание помещения

Назначение *Нежилое*
Номер помещения *н19*
Литера *А*
Этаж *1*

Общая площадь *122.30*
Основная площадь *89.60*

Действительная стоимость в базовых ценах *1969 г.* *12792* руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на *27 февраля 2013 г.* *144550* руб.
Коэффициент удорожания *11.30*

САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "ГОСТИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ГОСКАДАСТР" ВЕРНО Начальник отдела Золомкина Е.Г. дата 22.02.2013

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		
	ФИО	Подпись	ФИО Подпись
27.02.2013	Карпов А. Н.		Лысенкова Г. В.

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формулы подсчёта площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м: с учетом открытых неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов	Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная, переустроенная) площадь, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	1		н19	Нежилое помещение	65	Помещение		23.8	23.8			23.8			2.30		
					66	Мастерская		18.6	18.6			18.6			3.20		
					67	Коридор		8.2	8.2				8.2		3.20		
					68	Кабинет		5.2	5.2			5.2			3.20		
					69	Кабинет		9.9	9.9			9.9			3.20		
					70	Коридор		3.4	3.4				3.4		3.20		
					71	Кабинет		10.4	10.4			10.4			3.20		
					128	Кабинет		9.4	9.4			9.4			3.20		
					129	Кабинет		12.3	12.3			12.3			3.20		
					130	Коридор		4.0	4.0				4.0		3.20		
					131	Санузел		2.0	2.0				2.0		3.20		
					132	Коридор		2.0	2.0				2.0		3.20		
					133	Коридор		13.1	13.1				13.1		3.20		
						Итого в помещении:		122.3	122.3			89.6	32.7				

ВЕРНО Начальник отдела Золомкина Е.Г. дата 22.02.2013

ПРИКАЗ
ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

« 13 » августа 2019 г. № 1669

г. Москва

О закреплении недвижимого имущества на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Положением о Министерстве обороны Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 16 августа 2004 г. № 1082 «Вопросы Министерства обороны Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», приказом Министра обороны Российской Федерации от 17 мая 2019 г. № 280 «Об утверждении Положения о Департаменте имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации», на основании обращений исполняющего обязанности начальника федерального государственного казенного учреждения «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации А.Ткаченко от 26 апреля 2019 г. № 141/4/03-4360, начальника федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации А.Тулупова от 14 марта 2019 г. № 388/19, от 2 июля 2019 г. № 1243/19 **П Р И К А З Ы В А Ю**:

1. Прекратить право оперативного управления федерального государственного казенного учреждения «Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации и закрепить на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации недвижимое имущество, указанное в приложении к настоящему приказу.

2. Федеральному государственному автономному учреждению

Ростелинвентаризация - Федеральное БТИ
Итого в документе пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
листов
подпись

«Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации в трехмесячный срок в отношении недвижимого имущества, указанного в приложении к настоящему приказу, в установленном порядке обеспечить:

направление в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации копий передаточных актов;

внесение сведений в реестр федерального имущества;

государственную регистрацию права оперативного управления федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации недвижимым имуществом, указанным в приложении к настоящему приказу;

предоставление в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации сведений о государственной регистрации права собственности Российской Федерации и права оперативного управления федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации недвижимым имуществом, указанным в приложении к настоящему приказу, для внесения их в программное изделие ресурсного обеспечения 83т633 «Алушта» не позднее чем в пятидневный срок после получения выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на отдел (внутриведомственного распределения имущества Вооруженных Сил Российской Федерации) Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации.

ВРЕМЕННО ИСПОЛНЯЮЩИЙ ОБЯЗАННОСТИ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Н.Абрамова

Приложение
к приказу директора
Департамента имущественных отношений
Министерства обороны Российской Федерации
от «13» августа 2019 года № 1669

П Е Р Е Ч Е Н Ь
недвижимого имущества, закрепляемого на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение н19	г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141	63:01:0715004:6072	122,3
2	Нежилое помещение н18	г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 141	63:01:0715004:1414	8,6
3	Встроенно-пристроенное нежилое помещение № 36/20	г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 163	-	1236,2
4	Встроенно-пристроенное нежилое помещение, г/п 158	г. Самара, р-н Промышленный, ул. Ново-Вокзальная, д. 255	63:01:0710002:3280	255,2
5	Здание магазина	г. Самара, Куйбышевский район, ул. Хасановская, 35	63:01:0416001:507	452,0
6	Казарма солдатская на 250 человек	г. Самара, Октябрьский район, ул. Подшипниковая, в/г № 93, лит.45	63:01:0000000:13054	3542,0
7	Нежилое помещение	г. Самара, р-н Ленинский, ул. Братьев Коростелевых, д. 81	63:01:0513003:596	242,4
8	Нежилое помещение	г. Самара, пер. Ново-Молодежный, д. 19	63:01:0414006:5146	157,4
9	Нежилое помещение	г. Самара, пер. Ново-Молодежный, д. 19	63:01:0414006:5145	24,2
10	Нежилое помещение	г. Самара, пер. Ново-Молодежный, д. 19	63:01:0414006:5144	37,7

Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов

Объект-аналог № 1

13.11.2024, 11:35 Помещение с отдельным входом и витражами в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито

Помещение с отдельным входом и витр... 80 000 ₽ в месяц Ерошкин Сергей 8 932 204-29-90

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Помещение с отдельным входом и витражами

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

80 000 ₽ в месяц

374 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 932 204-29-90

ГК Визит
Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ерошкин Сергей

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 214 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_i_vitrazhami_4319010245 1/3

Помещение с отдельным входом и витр... 80 000 ₽ в месяц Ерошкин Сергей

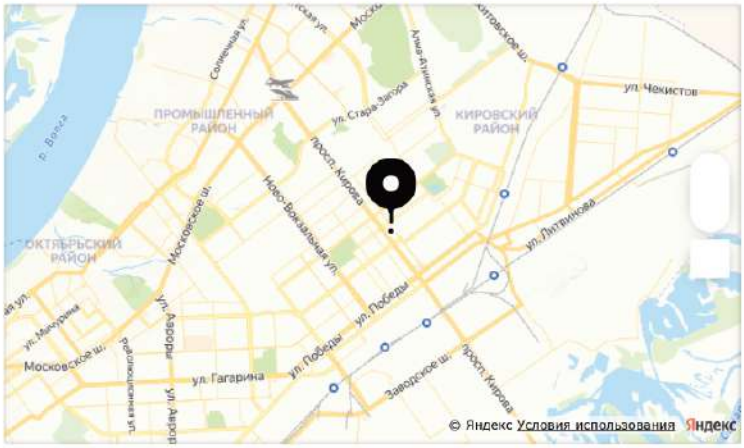
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Самарская обл., Самара, пр-т Юных Пионеров, 142

Безымянка от 31 мин. Кировская от 31 мин.

Юнгородок от 31 мин. Скрыть карту



Описание

г. Самара, Кировский район, проспект Юных Пионеров, д. 142, ближайшее пересечение с проспекта Кирова.

Общая площадь: 214 кв. м.

Этаж/этажность: 1/9.

Наличие 2 отдельных входов.

Окна выходят: на улицу.

Возможность разгрузки грузовых машин есть ворота под заезд легковых авто и газелей.

Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома.

Высота потолков: 4 м.

Наличие пожарной сигнализации.

Планировка свободная

Возможность перепланировки.

Выделенная мощность: 10 кВт. Возможность увеличение: есть.

Остановка общественного транспорта в 100 метрах.

В ближайшем окружении в радиусе 100 м располагаются: Магнит, аптека, аллея, магазины, школа и .т.д.

Использование: магазин, пиво, продукты, салон красоты и многое другое.

Удобная Транспортная развязка.

Помещение с отдельным входом и витр... 80 000 ₽ в месяц Ерошкин Сергей

Ерошкин Сергей

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

№ 4319010245 · 11 ноября в 13:28 · 151 просмотр (+4 сегодня) Пожаловаться

Помещение с отдельным входом и витражами

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Авито Журнал

Блог

Польза

Приложение

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_i_vitrazhami_4319010245

Объект-аналог № 2

13.11.2024, 11:32 Свободного назначения в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито

Свободного назначения 50 000 ₽ в месяц Екатерина 8 958 766-90-31 Написать сообщение

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

Главная > ... > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

50 000 ₽ в месяц

417 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 766-90-31

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина
Арендодатель
На Авито с декабря 2016
Экоклад: −80 кг CO_2

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 120 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

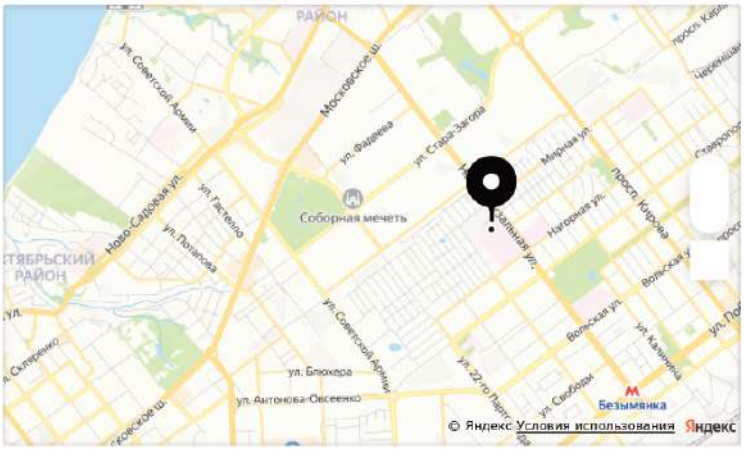
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4569729852 1/3

Свободного назначения 50 000 ₽ в месяц Екатерина

Советская от 31 мин. Скрыть карту



Описание

От собственника !

Сдается помещение 120м2 свободного назначения в здании автосервиса на 2 этаже .
Отдельный вход
Место под вывеску
Доступ 24/7

Коммунальные услуги оплачиваются отдельно по счетчикам.

Договор напрямую с собственником .

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 4569729852 · 30 октября в 15:21 · 528 просмотров (+6 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Свободного назначения

Помощь
Безопасность
Реклама на сайте
О компании
Карьера

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4569729852

Объект-аналог № 3

15.11.2024, 13:03 Офис 85 кв м кабинетная система в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито

Офис 85 кв м кабинетная сис... 36 000 ₽ в месяц Яговитова Анас... 8 987 168-15-13 Написать сообщение

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Уфа, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис 85 кв м кабинетная система

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

36 000 ₽ в месяц

5 082 ₽ в год за м², без залога, без комиссии

8 987 168-15-13

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с августа 2012

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Яговитова Анастасия

О помещении

Общая площадь: 85 м²
Этаж: 3
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85_kv_m_kabinetnaya_sistema_4149493030 1/3

Офис 85 кв м кабинетная сис... 36 000 ₽ в месяц Яговитова Анас...

Расположение

Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 255

Безымянка от 31 мин. Кировская от 31 мин.

Юнгородок от 31 мин. Скрыть карту

Описание

Сдается в аренду офис на 3 этаже в отдельностоящем 4 этажном здании (офисный центр) площадью 85 кв.м. по адресу:
г. Самара, Кировский район, ул. Кирова проспект, д. 255.

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:
- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);

- помещение отдельным блоком: 4 кабинета (площади на планировке указаны) из них три кабинета с окном, проходной кабинет или ресепшен, комната для приема пищи, свой сан узел в помещении, гардеробная или архив. Ремонт - не современный;
- в пешей доступности муниципальный транспорт улицы пр-т Кирова
- вокруг жилая многоэтажная застройка, застраиваемый и развивающийся микрорайон;
- в здании столовая, офис-центр с арендаторами;
- рядом находятся Шоколадная фабрика «Россия», Корпорация Кошелев, Автомобильные салоны, ГБУЗ СО «Самарская городская клиническая больница №8»;
- интернет, несколько провайдеров подведены к зданию;
- бесплатная парковка;
- доступ 24/7

Стоимость аренды 36000 руб. Коммунальные платежи входят в стоимость аренды.

Идеально подходит под офис компании, мастерскую, сферу услуг, офис+склад не габаритного товара.

По всем вопросам можете обращаться к специалисту
Яговитова Анастасия.

15.11.2024, 13:03 Офис 85 кв м кабинетная система в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито

Офис 85 кв м кабинетная сис... 36 000 ₽ в месяц Яговитова Анас...

Арт. 74938706

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

№ 4149493030 · 5 ноября в 13:30 · 153 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Офис 85 кв м кабинетная система

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Авито Журнал

Блог

Польза

Приложение

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85_kv_m_kabinetnaya_sistema_4149493030

Справочная информация

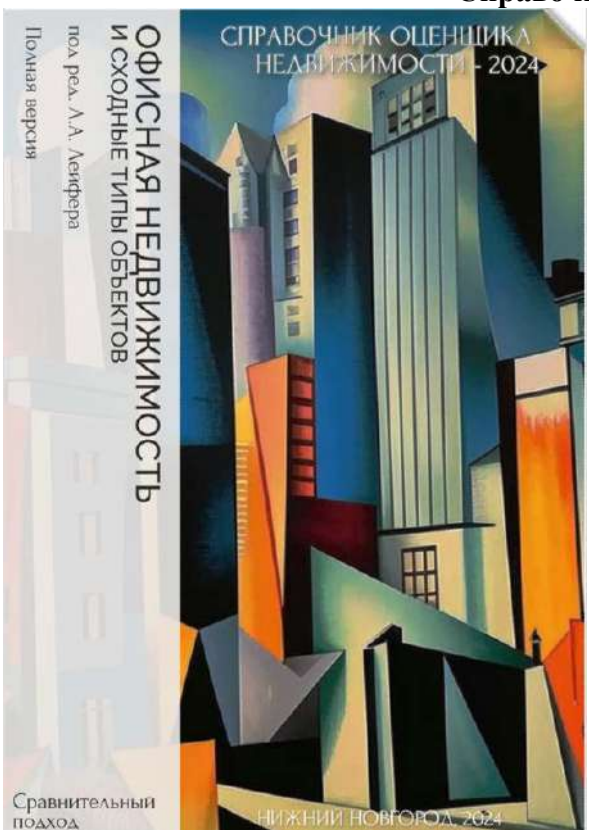


Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,6%	4,7% 12,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5% 14,0%
3. Объекты свободного назначения	9,9%	6,2% 13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	8,9% 17,7%
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	4,5% 11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,5% 12,6%
3. Объекты свободного назначения	9,5%	6,2% 12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	7,9% 15,8%

13782/24 ООО "АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ"

Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85	0,92

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,85	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85	0,92

13782/24 ООО "АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ"

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 213. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	**1,00**	1,08	1,15	1,22	1,32
	от 100 до 200	0,92	**1,00**	1,06	1,13	1,22
	от 200 до 400	0,87	0,94	**1,00**	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	**1,00**	1,08
	от 1000	0,76	0,82	0,87	0,92	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

13782/24 ООО "АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ"

Таблица 381. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,15	1,24	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	**1,00**	1,08	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,93	**1,00**	1,17
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,79	0,85	**1,00**

Таблица 272. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,84	0,97

Таблица 273. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

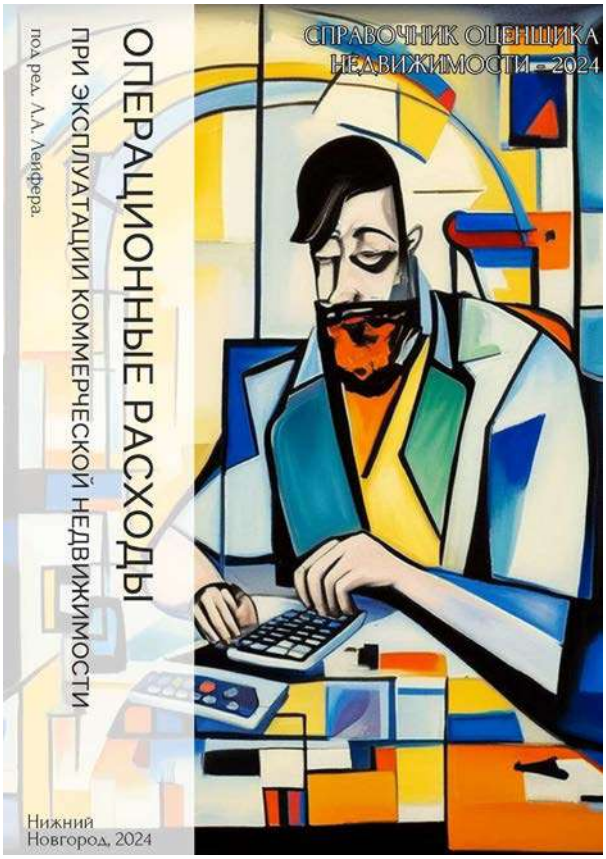
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Таблица 274. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,93	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,67	0,91



13782/24 ООО "АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ"

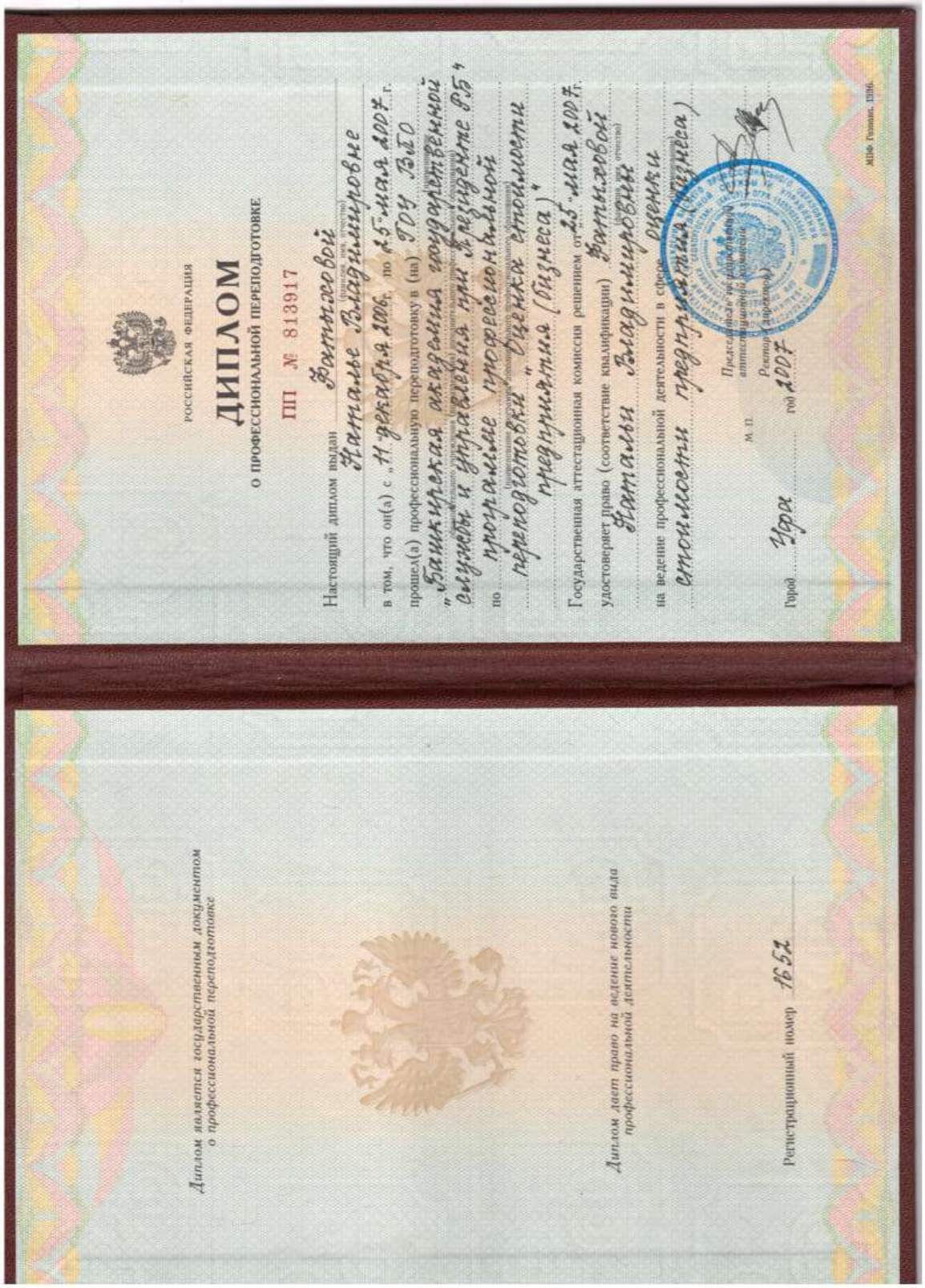
7.1. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	**14,3%**	**12,0%**	**16,5%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
Итого эксплуатационные платежи	**15,6%**	**12,4%**	**18,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%

1300 Сергеевна Геннадьевна Николаева

Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 813917

Настоящий диплом выдан Жигальцовой Натальи Владимировне

в том, что он(а) с «11» декабря 2006 г. по «15» мая 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ»

по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от «25» мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Жигальцовой Натальи Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор академии

М. П.

Город Уфа год 2007

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1657

021260 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034496-1 «07» ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Фатыховой Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «07» ноября 2022 г. № 275

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» ноября 2025 г.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.12.2022 г. № 3074

Фатыхова
Наталья Владимировна

Включен(а) в реестр членов от 26.12.2022 г.
Реестровый номер 3074

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.12.2022 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

001725

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-545-181067/23

«15» декабря 2023 г. г. Уфа

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Фатыхова Наталья Владимировна** Паспортные данные: **8020, 267956, МВД по Республике Башкортостан, 25.01.2021г.** Адрес регистрации: 450017, г. Уфа, ул. Ахметова, д. 316/3, кв. 61
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 **«22» декабря 2023 года** по **«21» декабря 2024 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (пять 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. **3 300 (три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **22.12.2023г.** При неуплате 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.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Индивидуальный предприниматель

От Страхователя: _____ Фатыхова Н.В.

От Страховщика: _____ Виноградов О.В.
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Башкортостан
Доверенность № 9909090-545/23 от 30.12.2022 г. МП

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Уфа, Россия «26» января 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №8470R/776/50045/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика **№8470R/776/50045/23** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «АУДИТ-БЕЗОПАСНОСТЬ»
Россия, 450077, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, УЛ. ХУДАЙБЕРДИНА, Д. 24
ИНН: 0275018010 КПП: 027401001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «04» марта 2024 г. по 24:00 часов «03» марта 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ. СТРАХОВОЙ РИСК:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

8.3. Страховым риском по настоящему Договору является наступление ответственности Страхователя за причинение вреда третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:

8.3.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

8.3.2. причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности;

при условии, что:

- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;

- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в течение периода страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной не позднее трех лет после окончания действия договора страхования.»

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право

осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Руководитель блока корпоративных продаж Уфимского филиала
должность

Кардаш Григорий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность № 12582/21N от 01.12.2021г.