

# ОТЧЕТ

№ 663-2/2023

об оценке справедливой стоимости  
объектов недвижимого имущества,  
расположенных по адресу:  
Самарская область, г. Тольятти,  
Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24

**Заказчик:**

АО «НПФ «Ростех»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

09.06.2023 г.

**Дата составления отчета:**

09.06.2023 г.





## Содержание

1	Основные факты и выводы .....	5
2	Задание на оценку.....	7
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.....	8
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	8
3.2	Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	8
3.3	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	10
4.1	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки.....	10
4.2	Специальные допущения.....	11
4.3	Ограничения оценки.....	11
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	14
6	Общая часть .....	15
6.1	Определение оцениваемой стоимости.....	15
6.2	Описание процесса оценки.....	17
6.3	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	19
7	Права, учитываемые при проведении оценки.....	20
8	Описание объекта оценки.....	21
8.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
8.2	Сведения о правообладателе объекта оценки .....	21
8.3	Характеристика местоположения объекта оценки .....	22
8.3.1	Краткая характеристика г. Тольятти.....	23
8.3.2	Характеристика локального местоположения объекта оценки .....	25
8.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	27
9	Анализ рыночной ситуации.....	50
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2023 г.....	50
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Самарской области на рынок оцениваемых объектов по состоянию на апрель 2023 г.....	54
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.....	57
9.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти Самарской области .....	60
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости.....	60
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	64
9.5	Анализ рынка земель под коммерческую застройку в г. Тольятти.....	67
9.5.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	67
9.5.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	68
10	Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования.....	72

11	Методология определения рыночной (справедливой) стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости.....	74
11.1	Выбор подходов для целей настоящей оценки .....	77
11.2	Методы оценки земельных участков и выбор подходов для целей настоящей оценки.....	79
12	Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода..	82
12.1	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	83
12.2	Определение стоимости прав на земельный участок.....	94
13	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	103
13.1	Определение потенциального валового дохода.....	104
13.2	Недополученные арендные платежи .....	114
13.3	Операционные расходы .....	114
13.4	Определение ставки капитализации .....	115
14	Согласование результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	116
15	Определение размера обязательств по договору аренды земельного участка (справочно).....	118
16	Сертификация .....	121
17	Список литературы.....	123
18	Приложения.....	124
18.1	Копия Задания на оценку .....	124
18.2	Данные об объектах-аналогах .....	127
18.3	Копии документов, предоставленные Заказчиком.....	140

# 1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки	
Объект оценки <sup>1</sup>	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147 Земельный участок, площадью 12837 кв.м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3
Права, учитываемые при оценке	На здание – собственность, на земельный участок – право пользования и владения на условиях договора аренды
Сведения об остаточной балансовой стоимости объектов оценки	Данные не предоставлены. Отсутствие информации о балансовой стоимости не влияет на конечный результат рыночной стоимости.
Основание для проведения оценки и общие сведения	
Основание для проведения оценки	Договор № 54/23 от 01.06.2023 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»
Вид определяемой стоимости	Справедливая. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»)
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>предполагается сделка с объектом оценки (цена выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив<sup>2</sup>);</li><li>участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li><li>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li><li>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li></ul>
Дата осмотра объекта оценки	09.06.2023 г.
Дата проведения оценки	09.06.2023 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	№ 663-2/2023 от 09.06.2023 г.
Ограничения и пределы применения полученных результатов	Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и допущений (см. соответствующие разделы отчета).

<sup>1</sup> Адрес объекта оценки указан в соответствии с заданием на оценку

<sup>2</sup> п.2 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов к оценке

Значения справедливой стоимости, полученные в рамках примененных подходов, с указанием присвоенных подходам весов	Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Справедливая стоимость, руб. с НДС
	Сравнительный подход	50%	78 963 052
	Доходный подход	50%	74 460 192
	Затратный подход	-	Не применялся
	<b>Согласованная справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС</b>		
<b>Справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС (округленно)</b>			<b>76 700 000</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки</b>			
<b>76 700 000 (Семьдесят шесть миллионов семьсот тысяч) руб. с НДС,</b>			
<b>в том числе НДС: 12 783 333,33 руб. или</b>			
<b>63 916 666 (Шестьдесят три миллиона девятьсот шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят</b>			
<b>шесть) руб., 67 коп. без НДС</b>			

## 2 Задание на оценку

Копия Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору № 54/23 от 01.06.2023 г.) приведена в Приложении к настоящему отчету.

## 3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

### 3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех»» (АО «НПФ «Ростех»)

Юридический адрес: 119435, г. Москва, ул. М. Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, офис 301

ИНН: 6321391646, КПП 770401001, ОГРН: 1156313047087 от 26.08.2015 г.

### 3.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе

#### Сведения об оценщике

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Мироненко Николай Владимирович
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
Место нахождения СРО оценщиков	119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, дом 31, 3-й этаж, помещение I, комнаты 22, 22а, 23, 23а, 24, 24а, 40
Реестровый номер оценщика	№344
Дата включения оценщика в реестр	07.06.2011
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	<a href="http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=1587d3ca-fda0-4e83-adbe-79b89047d677">http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=1587d3ca-fda0-4e83-adbe-79b89047d677</a>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001 ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Место нахождения юридического лица	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Реквизиты трудового договора Оценщика	20/22 от 28.03.2022 г.
Сведения о договоре (полисе) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о договоре (полисе) страхования	Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 3 000 100 000 рублей. Договор №022-073-006088/20 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, заключен с ООО «Абсолют Страхование» 22.12.2020 г. (полис № 022-073-006088/20-3 от 28.04.2022 г., ДС №1 от 22.12.2020, ДС №2 от 22.04.2022, ДС №3 от 22.04.2022)
Период страхования	01.05.2022 - 31.12.2023
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	
Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации застрахована	с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. на сумму 50 000 000 руб. (полис страхования №022-073-009064/22 выдан 06.12.2022 г. ООО «Абсолют Страхование»);

Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 023439-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 02.07.2021 №206, по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", выдан 02.07.2021 г. (действует до 02.07.2024 г.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	

Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об Оценщике, подписавшем отчет, и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в любое время можно проверить на официальных сайтах саморегулируемых организаций, в которых состоит Оценщик. В соответствии с чем, скан-копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в отчете не представлены.

### **3.3 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Иные специалисты, кроме указанных в п. 3.2 настоящего Отчета, к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

## 4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

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

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

### 4.1 Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки

- Оценке подлежала величина рыночной стоимости объекта оценки в предположении отсутствия каких-либо обременений правами третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т. п.).
- В рамках проведения оценки общие сведения об объекте оценки приняты согласно данным правоподтверждающих документов и технической документации.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Согласно Договору на проведение оценки № 54/23 от 01.06.2023 помимо определения справедливой стоимости объектов оценки необходимо определить стоимость права аренды и размер обязательств по Договору аренды земельного участка от 07.07.2015 № 3257. Согласно Заданию на оценку объектом оценки является:

Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2974,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147.

Земельный участок, площадью 12837 кв.м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3.

Таким образом, в настоящем отчете, помимо справедливой стоимости административного здания и прав на земельный участок, дополнительно определяется величина в размере обязательств по Договору аренды земельного участка от 07.07.2015 № 3257. Данная величина не относится к объекту оценки и является справочной информацией.

- По данным Выписки из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-84421758 от 09.07.2021 г. и Договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г., правообладателем объектов оценки является Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ", ИНН: 6321391646.

03 октября 2018 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись, в соответствии с которой, Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ» (АО «НПФ «АВТОВАЗ») переименовано в Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех»).

Таким образом, в настоящем отчете учитываются право собственности на здание и право аренды на земельный участок, принадлежащие АО «НПФ «Ростех».

- Согласно Договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г. на оцениваемом земельном участке, помимо административного здания с кадастровым номером 63:09:0101168:4147, расположено здание овощехранилища с кадастровым номером 63:09:0101168:4149, общей площадью 52,3 кв.м. Оценка проводилась без учета вышеуказанного здания овощехранилища.
- По данным ведомости помещений, а также в ходе визуального осмотра было выявлено, что в административном здании расположено техническое подполье, площадь которого по документам не включена в общую площадь здания. Настоящая оценка проводилась без учета площади технического подполья, общая площадь здания принята по данным Выписки из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-84421758 от 09.07.2021 г. и составила 2974,7 кв.м.



- В рамках данного отчета итоговый результат представлен по каждому объекту отдельно, с выделением условного вклада в стоимости объекта оценки. Условный вклад каждой позиции в стоимости объекта оценки не может трактоваться как рыночная стоимость отдельно взятой позиции, а только в рамках итоговой рыночной стоимости единого объекта.
- Согласно Заданию на оценку стоимость объектов оценки определена по **справедливой стоимости** в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В Федеральных стандартах оценки ФСО I-III, 7 не содержится понятия «справедливая стоимость». В рамках требований МСФО (IFRS) 13 справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», 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.

Таким образом, в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 13, а также требованиями Закона РФ №135-ФЗ, «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость». В связи с этим, в настоящей работе определяется **рыночная стоимость** объекта оценки.

- Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Согласно данным Заказчика и предоставленной технической документации объекты оценки инженерно обеспечены электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией. Оценка проводилась в предположении о том, что существующих мощностей достаточно для функционирования объектов оценки в соответствии с их назначением.
- Заказчик гарантирует, что информация по объекту оценки соответствует действительности.
- Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой.

## 4.2 Специальные допущения

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

## 4.3 Ограничения оценки

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Договоре и Задании на оценку.

- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной величины стоимости и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут реализованы на свободном рынке по цене, равной величине рыночной стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Оценщиком иначе, чем это предусмотрено Договором и Задаaniem на оценку. Использование отчета (либо его части) допускается только для указанной цели оценки, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки допускается только с согласия Заказчика и Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Оценщик исходит из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит его профессиональному опыту.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете справедливой стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину рыночной стоимости.
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей юридического лица, с которым Оценщиком заключен трудовой договор, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не проводил обмеры оцениваемых объектов. Общие сведения об объектах оценки приняты на основании результатов визуального осмотра и документов, предоставленных Заказчиком.
- Техническую экспертизу состояния конструктивных элементов здания Оценщик не проводил. Все выводы относительно его состояния сделаны на основании результатов осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- Юридическую экспертизу чистоты прав на объекты оценки оценщик не проводил.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение.

В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает

неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.

Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

- Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

## 5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена и Отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандарта МСФО (IFRS) №13 (в действующей редакции), а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления Отчета об оценке:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611. Данный федеральный стандарт оценки был применен при определении общих понятий оценки, требований к проведению оценки, применяемых при осуществлении оценочной деятельности, и к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в действующей редакции).
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению при составлении отчетов об оценке на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков», членами которого являются Оценщики, подписавшие настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Международные стандарты оценки, 2017, М.: Российское общество оценщиков, 2017.

## 6 Общая часть

### 6.1 Определение оцениваемой стоимости

Согласно Приложению №2 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 - Федеральному стандарту оценки "Виды стоимости (ФСО II)":

1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.
2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Согласно Заданию на оценку, имеются следующие исходные условия определения стоимости:

#### **Предпосылки стоимости:**

- предполагается сделка с объектом оценки (цена выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив<sup>4</sup>);
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

#### **Виды определяемой стоимости: справедливая.**

В Федеральных стандартах оценки ФСО 1-3, 7 не содержится понятия «справедливая стоимость».

Стандарт МСФО (IFRS) № 13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, с учетом поправок документов МСФО, введенных в действие на территории Российской Федерации приказами Минфина России от 27.06.2016 № 98н; от 11.07.2016 № 111н) определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается во внимание такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым и финансово осуществимым, как изложено ниже:

- Физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости).

---

<sup>4</sup> п.2 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"



- Юридически допустимое использование определяется с учетом любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).
- Финансово осуществимое использование определяется с учетом того, будет ли физически возможное и юридически допустимое использование актива генерировать достаточный доход или денежные потоки (принимая во внимание затраты на преобразование данного актива с целью такого его использования), чтобы обеспечить инвестиционную доходность, которую участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив, используемый указанным образом.

Согласно стандарту МСФО (IFRS) № 13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, с учетом поправок документов МСФО, введенных в действие на территории Российской Федерации приказами Минфина России от 27.06.2016 № 98н; от 11.07.2016 № 111н), организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются сравнительный подход, затратный подход и доходный подход.

Согласно стандарту МСФО (IFRS) № 13, организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны в максимальной степени использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и сводить к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Согласно ФСО V, обязательному при осуществлении оценочной деятельности, основными подходами, используемыми при проведении оценки справедливой стоимости, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, по ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) № 13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135, а также ФСО №№ I-VI, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., под рыночной стоимостью объекта 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.

В рамках требований МСФО (IFRS) 13 справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», 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.

Таким образом, в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 13, а также требованиями Закона РФ №135-ФЗ, «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость». В связи с этим, в настоящей работе определяется **рыночная стоимость** объектов оценки.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (далее – 135-ФЗ) под **рыночной стоимостью** объекта 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.

## 6.2 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с Приложением № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания

в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости рассматриваемого региона – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

В соответствии с ФСО V (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" п. 1, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

ФСО № 7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.



### 6.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объектах оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 8.1);
- Интервью с представителями Заказчика;
- Результаты осмотра.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- <http://www.gks.ru>;
- <http://www.cbr.ru>;
- <http://www.economy.gov.ru>;
- <https://minfin.gov.ru/ru>;
- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>
- <http://statirelt.ru>;
- и др.

В процессе работы по определению стоимости оцениваемых объектов недвижимости проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной.

## 7 Права, учитываемые при проведении оценки

При оценке учитывается право собственности на нежилое здание и право долгосрочной аренды на земельный участок.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

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

В соответствии со ст. 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

По договору аренды объекта недвижимости арендодатель обязуется передать его во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским Кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

## 8 Описание объекта оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании правоустанавливающих документов, технической документации, результатов фотофиксации, сведений, полученных от Заказчика, а также общедоступной информации, размещенной в сети Интернет.

### 8.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии предоставленных документов приведены в Приложении к отчету.

- Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-84421758 от 09.07.2021 г.
- Технический паспорт на здание от 17.05.2010 г.
- Договор аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г.
- Бухгалтерская справка АО «НПФ «Ростех» от 30.03.2023 г. о размере арендной платы за земельный участок за 2 квартал 2023 года.

### 8.2 Сведения о правообладателе объекта оценки

По данным Выписки из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-84421758 от 09.07.2021 г. и Договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г., правообладателем объекта оценки является Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ", ИНН: 6321391646.

03 октября 2018 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись, в соответствии с которой, Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ» (АО «НПФ АВТОВАЗ») переименовано в Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех»).

Документ, подтверждающий право собственности на здание:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, № КУВИ-002/2021-84421758 от 09.07.2021 г. (вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 63-63/009-63/009/700/2015-6323/2 от 19.11.2015).

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН от 09.07.2021 г. обременения (ограничения) прав на нежилое здание не зарегистрированы.

Документ, подтверждающий право аренды на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка № 3254 от 15.12.2017.

Согласно договору аренды земельного участка, срок аренды устанавливается с 21.07.2015 до 21.07.2064.

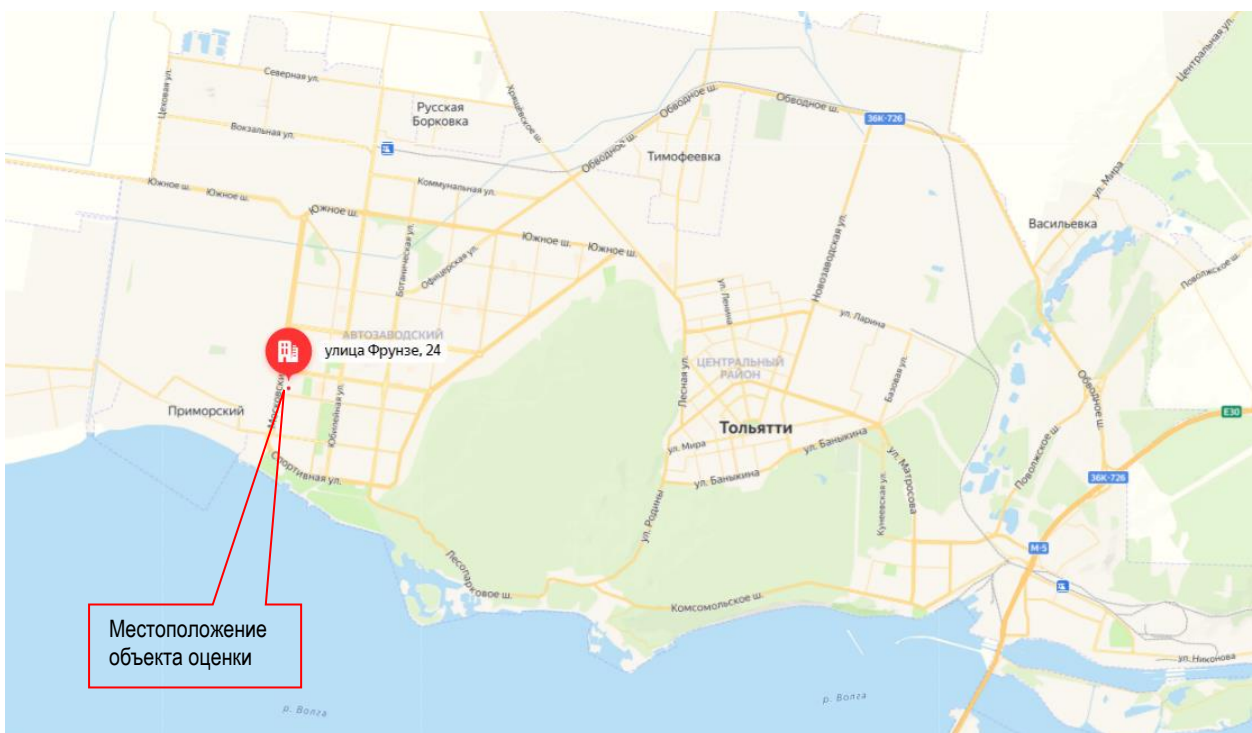
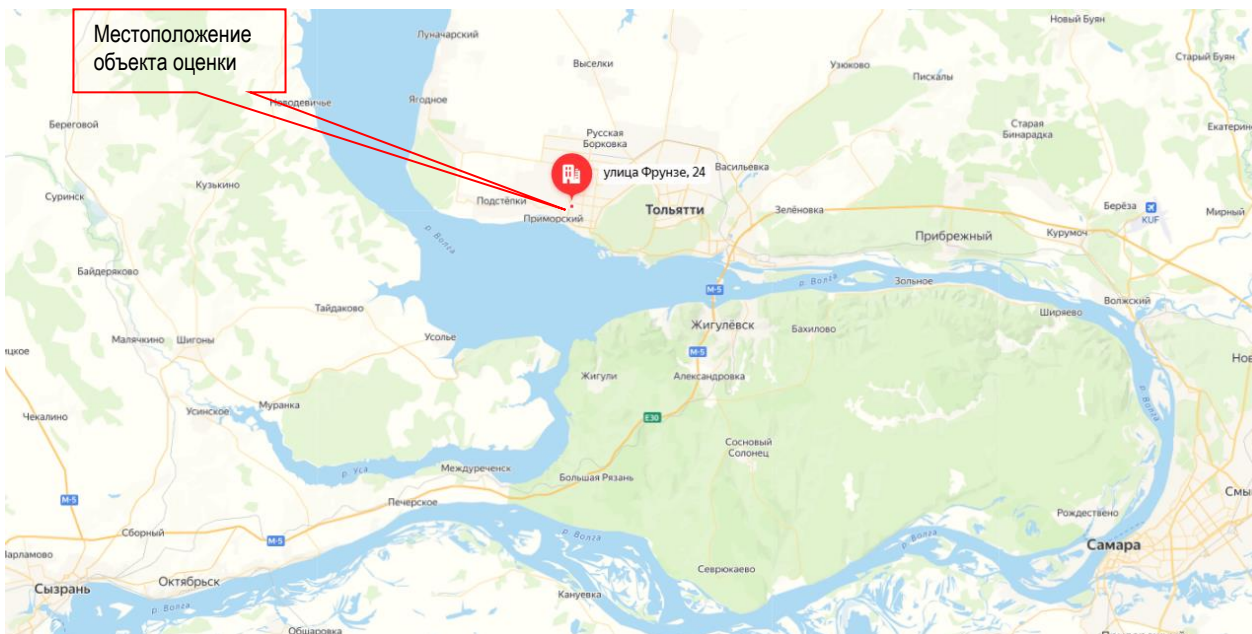
Таким образом, правообладателем объекта оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (сокращенное наименование АО «НПФ «Ростех»), ИНН: 6321391646, КПП 770401001, ОГРН: 1156313047087 от 26.08.2015 г., юридический адрес: 119435, г. Москва, ул. М. Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, офис 301.

### 8.3 Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу:

Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24

Ниже приведена схема местоположения объекта оценки:



Карты-схемы расположения объекта оценки на территории Самарской области и г. Тольятти

Объект оценки расположен в г. Тольятти Самарской области. Краткая характеристика г. Тольятти представлена ниже.

### 8.3.1 Краткая характеристика г. Тольятти

Источник информации:  
<https://ru.wikipedia.org>

Наименование	Г. Норильск																																																																																																																																				
Общие сведения	<p>Тольятти - город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, будучи городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию</p> <p>Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «Лада Запад Тольятти») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5Е 30АН6 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт — Курумоч. Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского.</p>																																																																																																																																				
Население	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>1754<sup>[63]</sup></th> <th>1856<sup>[64]</sup></th> <th>1858<sup>[63]</sup></th> <th>1863<sup>[63]</sup></th> <th>1897<sup>[65]</sup></th> <th>1913<sup>[64]</sup></th> <th>1920<sup>[65]</sup></th> <th>1923<sup>[65]</sup></th> <th>1926<sup>[65]</sup></th> <th>1939<sup>[66]</sup></th> <th>1946<sup>[63]</sup></th> <th>1959<sup>[67]</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5695</td> <td>↘4200</td> <td>↗4703</td> <td>↘4652</td> <td>↗5969</td> <td>↗9900</td> <td>↗10 332</td> <td>↘5671</td> <td>↗6473</td> <td>↗9345</td> <td>↗12 000</td> <td>↗61 281</td> </tr> <tr> <td>1962<sup>[64]</sup></td> <td>1964<sup>[63]</sup></td> <td>1967<sup>[63]</sup></td> <td>1970<sup>[68]</sup></td> <td>1973<sup>[64]</sup></td> <td>1975<sup>[69]</sup></td> <td>1976<sup>[70]</sup></td> <td>1979<sup>[71]</sup></td> <td>1982<sup>[72]</sup></td> <td>1985<sup>[73]</sup></td> <td>1986<sup>[70]</sup></td> <td>1987<sup>[74]</sup></td> </tr> <tr> <td>↗88 000</td> <td>↗123 400</td> <td>↗150 000</td> <td>↗250 853</td> <td>↗371 000</td> <td>↗451 000</td> <td>↘451 000</td> <td>↗502 036</td> <td>↗547 000</td> <td>↗592 000</td> <td>↘592 000</td> <td>↗627 000</td> </tr> <tr> <td>1989<sup>[75]</sup></td> <td>1990<sup>[76]</sup></td> <td>1991<sup>[70]</sup></td> <td>1992<sup>[70]</sup></td> <td>1993<sup>[70]</sup></td> <td>1994<sup>[70]</sup></td> <td>1995<sup>[73]</sup></td> <td>1996<sup>[73]</sup></td> <td>1997<sup>[77]</sup></td> <td>1998<sup>[73]</sup></td> <td>1999<sup>[78]</sup></td> <td>2000<sup>[79]</sup></td> </tr> <tr> <td>↗630 543</td> <td>↗640 000</td> <td>↗655 000</td> <td>↗666 000</td> <td>↗678 000</td> <td>↗689 000</td> <td>↗701 000</td> <td>↗708 000</td> <td>↗712 000</td> <td>↗715 000</td> <td>↗720 300</td> <td>↗722 900</td> </tr> <tr> <td>2001<sup>[73]</sup></td> <td>2002<sup>[80]</sup></td> <td>2004<sup>[81]</sup></td> <td>2005<sup>[82]</sup></td> <td>2006<sup>[83]</sup></td> <td>2007<sup>[84]</sup></td> <td>2008<sup>[85]</sup></td> <td>2009<sup>[86]</sup></td> <td>2010<sup>[87]</sup></td> <td>2011<sup>[88]</sup></td> <td>2012<sup>[89]</sup></td> <td>2013<sup>[90]</sup></td> </tr> <tr> <td>↗724 300</td> <td>↘702 879</td> <td>↗703 900</td> <td>↗704 800</td> <td>↗704 900</td> <td>↗705 300</td> <td>↗705 500</td> <td>↗720 346</td> <td>↘719 632</td> <td>↘719 500</td> <td>↗719 596</td> <td>↘719 149</td> </tr> <tr> <td>2014<sup>[91]</sup></td> <td>2015<sup>[92]</sup></td> <td>2016<sup>[93]</sup></td> <td>2017<sup>[94]</sup></td> <td>2018<sup>[95]</sup></td> <td>2019<sup>[96]</sup></td> <td>2020<sup>[97]</sup></td> <td>2021<sup>[1]</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↘718 127</td> <td>↗719 646</td> <td>↘712 619</td> <td>↘710 567</td> <td>↘707 408</td> <td>↘702 831</td> <td>↘699 429</td> <td>↘684 709</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Численность населения												1754 <sup>[63]</sup>	1856 <sup>[64]</sup>	1858 <sup>[63]</sup>	1863 <sup>[63]</sup>	1897 <sup>[65]</sup>	1913 <sup>[64]</sup>	1920 <sup>[65]</sup>	1923 <sup>[65]</sup>	1926 <sup>[65]</sup>	1939 <sup>[66]</sup>	1946 <sup>[63]</sup>	1959 <sup>[67]</sup>	5695	↘4200	↗4703	↘4652	↗5969	↗9900	↗10 332	↘5671	↗6473	↗9345	↗12 000	↗61 281	1962 <sup>[64]</sup>	1964 <sup>[63]</sup>	1967 <sup>[63]</sup>	1970 <sup>[68]</sup>	1973 <sup>[64]</sup>	1975 <sup>[69]</sup>	1976 <sup>[70]</sup>	1979 <sup>[71]</sup>	1982 <sup>[72]</sup>	1985 <sup>[73]</sup>	1986 <sup>[70]</sup>	1987 <sup>[74]</sup>	↗88 000	↗123 400	↗150 000	↗250 853	↗371 000	↗451 000	↘451 000	↗502 036	↗547 000	↗592 000	↘592 000	↗627 000	1989 <sup>[75]</sup>	1990 <sup>[76]</sup>	1991 <sup>[70]</sup>	1992 <sup>[70]</sup>	1993 <sup>[70]</sup>	1994 <sup>[70]</sup>	1995 <sup>[73]</sup>	1996 <sup>[73]</sup>	1997 <sup>[77]</sup>	1998 <sup>[73]</sup>	1999 <sup>[78]</sup>	2000 <sup>[79]</sup>	↗630 543	↗640 000	↗655 000	↗666 000	↗678 000	↗689 000	↗701 000	↗708 000	↗712 000	↗715 000	↗720 300	↗722 900	2001 <sup>[73]</sup>	2002 <sup>[80]</sup>	2004 <sup>[81]</sup>	2005 <sup>[82]</sup>	2006 <sup>[83]</sup>	2007 <sup>[84]</sup>	2008 <sup>[85]</sup>	2009 <sup>[86]</sup>	2010 <sup>[87]</sup>	2011 <sup>[88]</sup>	2012 <sup>[89]</sup>	2013 <sup>[90]</sup>	↗724 300	↘702 879	↗703 900	↗704 800	↗704 900	↗705 300	↗705 500	↗720 346	↘719 632	↘719 500	↗719 596	↘719 149	2014 <sup>[91]</sup>	2015 <sup>[92]</sup>	2016 <sup>[93]</sup>	2017 <sup>[94]</sup>	2018 <sup>[95]</sup>	2019 <sup>[96]</sup>	2020 <sup>[97]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>					↘718 127	↗719 646	↘712 619	↘710 567	↘707 408	↘702 831	↘699 429	↘684 709				
Численность населения																																																																																																																																					
1754 <sup>[63]</sup>	1856 <sup>[64]</sup>	1858 <sup>[63]</sup>	1863 <sup>[63]</sup>	1897 <sup>[65]</sup>	1913 <sup>[64]</sup>	1920 <sup>[65]</sup>	1923 <sup>[65]</sup>	1926 <sup>[65]</sup>	1939 <sup>[66]</sup>	1946 <sup>[63]</sup>	1959 <sup>[67]</sup>																																																																																																																										
5695	↘4200	↗4703	↘4652	↗5969	↗9900	↗10 332	↘5671	↗6473	↗9345	↗12 000	↗61 281																																																																																																																										
1962 <sup>[64]</sup>	1964 <sup>[63]</sup>	1967 <sup>[63]</sup>	1970 <sup>[68]</sup>	1973 <sup>[64]</sup>	1975 <sup>[69]</sup>	1976 <sup>[70]</sup>	1979 <sup>[71]</sup>	1982 <sup>[72]</sup>	1985 <sup>[73]</sup>	1986 <sup>[70]</sup>	1987 <sup>[74]</sup>																																																																																																																										
↗88 000	↗123 400	↗150 000	↗250 853	↗371 000	↗451 000	↘451 000	↗502 036	↗547 000	↗592 000	↘592 000	↗627 000																																																																																																																										
1989 <sup>[75]</sup>	1990 <sup>[76]</sup>	1991 <sup>[70]</sup>	1992 <sup>[70]</sup>	1993 <sup>[70]</sup>	1994 <sup>[70]</sup>	1995 <sup>[73]</sup>	1996 <sup>[73]</sup>	1997 <sup>[77]</sup>	1998 <sup>[73]</sup>	1999 <sup>[78]</sup>	2000 <sup>[79]</sup>																																																																																																																										
↗630 543	↗640 000	↗655 000	↗666 000	↗678 000	↗689 000	↗701 000	↗708 000	↗712 000	↗715 000	↗720 300	↗722 900																																																																																																																										
2001 <sup>[73]</sup>	2002 <sup>[80]</sup>	2004 <sup>[81]</sup>	2005 <sup>[82]</sup>	2006 <sup>[83]</sup>	2007 <sup>[84]</sup>	2008 <sup>[85]</sup>	2009 <sup>[86]</sup>	2010 <sup>[87]</sup>	2011 <sup>[88]</sup>	2012 <sup>[89]</sup>	2013 <sup>[90]</sup>																																																																																																																										
↗724 300	↘702 879	↗703 900	↗704 800	↗704 900	↗705 300	↗705 500	↗720 346	↘719 632	↘719 500	↗719 596	↘719 149																																																																																																																										
2014 <sup>[91]</sup>	2015 <sup>[92]</sup>	2016 <sup>[93]</sup>	2017 <sup>[94]</sup>	2018 <sup>[95]</sup>	2019 <sup>[96]</sup>	2020 <sup>[97]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>																																																																																																																														
↘718 127	↗719 646	↘712 619	↘710 567	↘707 408	↘702 831	↘699 429	↘684 709																																																																																																																														
География	<p>Тольятти расположен в среднем течении реки Волги на её левом берегу в 70 км вверх по течению от Самары. Южная граница города примыкает к приплотинному участку Куйбышевского водохранилища. К северу и западу от города расположены сельскохозяйственные поля. К востоку, а также в центре города, находятся лесные массивы. На противоположном берегу Волги находятся город Жигулёвск и Жигулёвские горы.</p> <p>Город расположен непосредственно на границе трёх физико-географических районов: Самарской Луки, Мелекесского низменного Заволжья и лесостепного Заволжья — весьма различных между собой по рельефу, флоре, фауне, ведению хозяйства. Однако все районы в значительной части попадают в зону влияния такого крупного города как Тольятти.</p> <p>Площадь городской территории равна 31479 га.</p> <p>Все три административных района города вытянуты вдоль течения Волги на протяжении 40 километров. Расстояние между Центральным и Комсомольским районами 5—7 километров, между Центральным и Автозаводским — около 3 километров. Районы города разделены между собой лесными массивами. По площади районы города мало отличаются друг от друга: на Автозаводский район приходится 36 % городской территории, на Центральный и Комсомольский по 32 %.</p>																																																																																																																																				
Административно-муниципальное устройство	<p>Административно город разделён на 3 района:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Автозаводский район (или Новый город);</li> <li>▪ Комсомольский район (или Комсомольск);</li> <li>▪ Центральный район (или Старый город).</li> </ul> <p>Районами города руководят назначаемые мэром главы администраций.</p> <p>В июле 2006 года в состав города Тольятти вошёл ряд населённых пунктов: Поволжский и Фёдоровка, село Новоматюшкино. Весной 2009 года эти пригородные населённые пункты получили статус микрорайонов в составе районов.</p>																																																																																																																																				



Наименование	г. Норильск
Экономика	<p><i>Автомобильная промышленность</i></p> <p>Градообразующим предприятием является «АвтоВАЗ». В промышленной зоне близ города организована особая экономическая зона, на территории которой расположены предприятия Nobel Automotive, CIE Automotive, Edscha, HI-LEX.</p> <p>Также в городе расположены заводы «Тольяттинский трансформатор», цементного машиностроения ОАО «Волгоцеммаш», Тольяттинский судоремонтный завод.</p> <p><i>Пищевая промышленность</i></p> <p>ОАО "Комбинат шампанских вин и коньяков «Росинка», ООО «Тольяттинский винзавод», ОАО «Тольяттихлеб», ОАО «Тольяттимолоко», кондитерская фабрика «Сласти», мясокомбинат «Лада», продовольственное предприятие «Фабрика качества.</p> <p><i>Энергетика</i></p> <p>Источниками электрической и тепловой электроэнергии Тольятти являются две ТЭЦ: Тольяттинская ТЭЦ и ТЭЦ Волжского автозавода, которые обеспечивают энергией все промышленные предприятия города и его население. Обе тепловые электростанции входят в состав Волжской территориальной генерирующей компании. Расположенная в соседнем Жигулёвске гидроэлектростанция, входящая в состав ПАО «РусГидро», является генерирующей компанией оптового рынка электроэнергии России.</p> <p><i>Химическая отрасль</i></p> <p>Хорошо развита в Тольятти химическая промышленность: крупнейший в мире производитель аммиака «ТольяттиАзот», завод минеральных удобрений «КуйбышевАзот», завод синтетического каучука «Тольяттикаучук». Предприятие «ТольяттиАзот» было построено в советские годы при участии американского миллиардера Арманда Хаммера, симпатизировавшего СССР. Транспортировку своей продукции завод производит по уникальному аммиакопроводу Тольятти — Одесса, управляемому компанией ОАО «Трансаммиак».</p>
Транспорт	<p>Город Тольятти является крупным узлом железнодорожного, автомобильного, речного и воздушного транспорта. Являясь вторым по значению городом Самарской области, он в силу своего положения обладает большими потенциальными возможностями развития из-за наличия свободных территорий, а также развитой транспортной инфраструктуры. С другой стороны, город как бы находится в мешке из-за крупной преграды в виде Куйбышевского водохранилища, которое разделяет западную и восточную части области. Единственными связями между этими частями области являются железнодорожный мост в районе города Октябрьска и плотина Жигулёвской ГЭС, по которой проходит железная дорога и магистральная федеральная автодорога Е 30М5 «Урал».</p> <p>Внешние транспортные связи города обеспечиваются двумя автовокзалами (в Центральном и Автозаводском районах), крупными железнодорожными станциями (грузовой и двумя пассажирскими), речным портом и аэропортом Курумоч.</p> <p>Общий грузооборот по итогам 2007 года всех транспортных предприятий Тольятти составил 779,4 млн ткм и эта цифра ежегодно возрастает. Всего за 2007 год было перевезено 4201,1 тыс. тонн грузов.</p>
Экология	<p>Экологическая ситуация в городе, как и во многих других промышленных центрах, весьма напряжённая. Плотность промышленной застройки в городе примерно в 3-4 раза больше, чем в среднем по России. Из-за этого заметно возрастает и объём загрязнений окружающей среды. Однако, негативный эффект от наличия крупных химических производств существенно ниже, чем в других городах, благодаря современным технологиям проектирования застройки районов города. Наличие существенных лесных массивов между городскими районами тоже играет свою положительную роль. Однако площадь зелёных насаждений общего пользования непосредственно на жилой территории составляет всего 41,9 % от норматива (10,3 м<sup>2</sup> от 24,6 м<sup>2</sup> положенных на человека).</p>

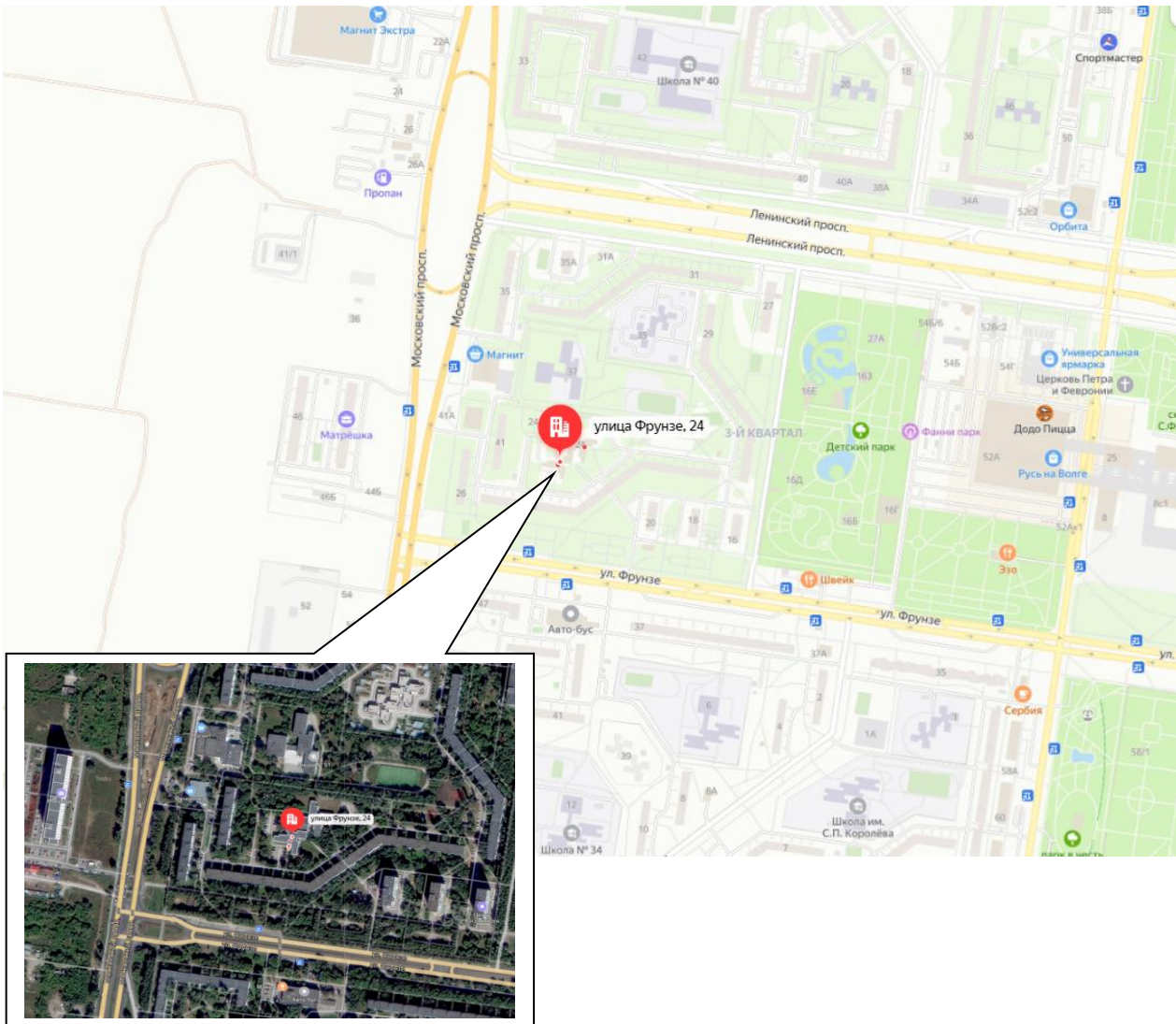
## Выводы:

- Тольятти — город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, будучи городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Численность населения на 2021 год - 684 709 чел.
- Градообразующим предприятием является «АвтоВАЗ». Также хорошо развиты энергетика, химическая и пищевая промышленности.
- Город Тольятти является крупным узлом железнодорожного, автомобильного, речного и воздушного транспорта.
- Экологическая ситуация в г. Тольятти удовлетворительная.

## 8.3.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки

### Дислокация объекта оценки

Объект оценки расположен в Автозаводском районе г. Тольятти, в квартале, ограниченном: улицей Фрунзе, Московским проспектом, Ленинским проспектом и Революционной улицей.



Местоположение объекта оценки

## Ближайшее окружение

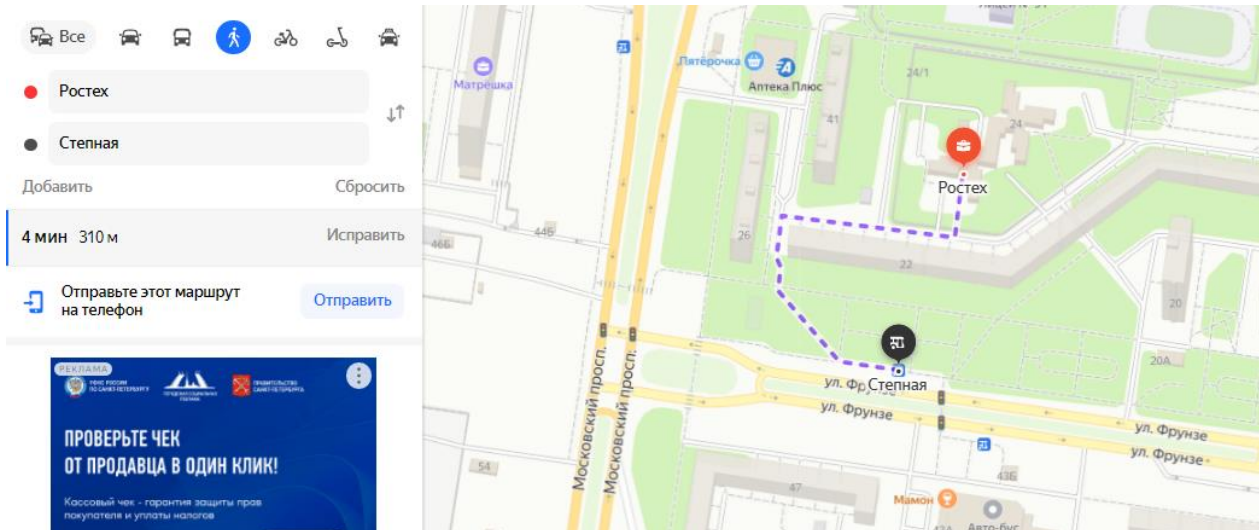
В ближайшем окружении объекта оценки находится преимущественно среднеэтажная жилая застройка, а также объекты социальной и общественно-деловой инфраструктуры.

## Развитость социальной инфраструктуры

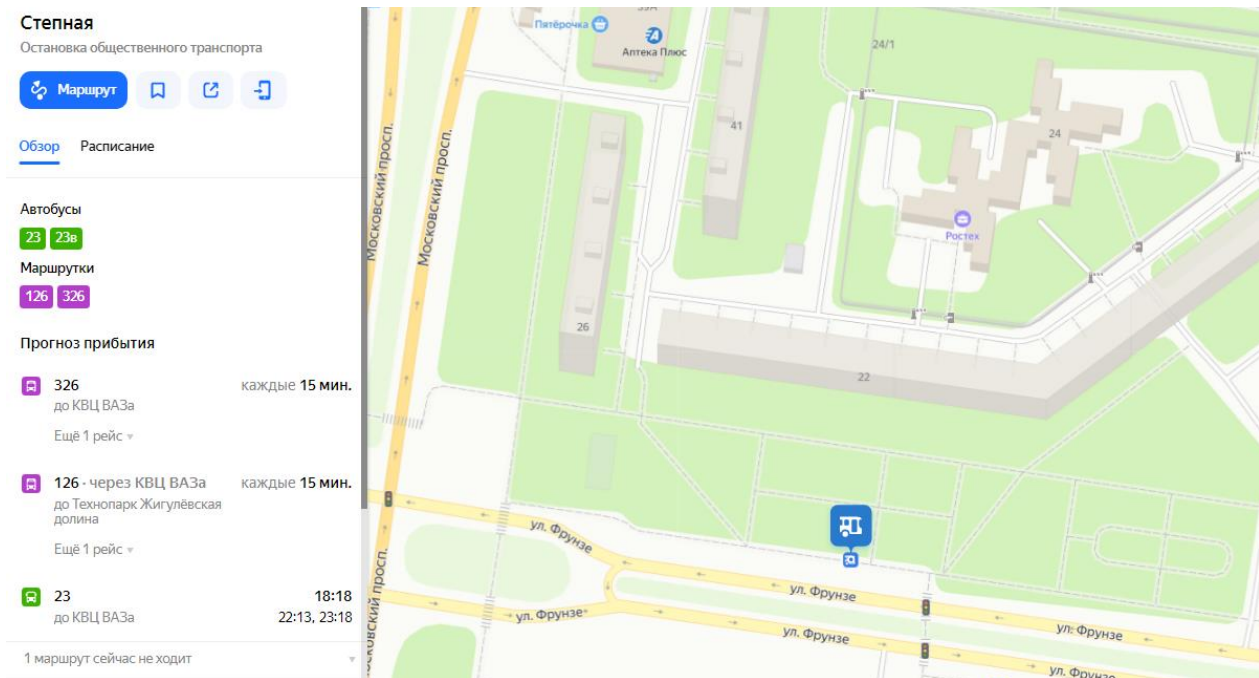
Социальная инфраструктура около объекта оценки развита хорошо. Интенсивность пешеходных потоков около объекта оценки средняя.

## Транспортная доступность

Ближайшая остановка общественного транспорта «Степная» находится на улице Фрунзе, на расстоянии около 310 м (4 минуты пешком) от объекта оценки.



Через остановку проходят автобусы (№ 23, № 23в) и маршрутные такси (№ 126, № 326). Доступность объекта оценки общественным транспортом оценивается как хорошая.





Подъезд к объекту оценки возможен со стороны улицы Фрунзе. Покрытие подъездной дороги – асфальт, состояние хорошее.

Парковка – организованная, на территории объекта оценки. Доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений.

Объект оценки расположен внутри квартала. Интенсивность транспортных потоков около объекта оценки низкая, пешеходных - средняя.

### Экологическая характеристика

Экологическая обстановка в г. Тольятти в целом удовлетворительная.

### Основные факторы местоположения объекта оценки

- Объект оценки расположен в Автозаводском районе г. Тольятти.
- В ближайшем окружении объекта оценки находится преимущественно среднеэтажная жилая застройка, а также объекты социальной и общественно-деловой инфраструктуры.
- Социальная инфраструктура около объекта достаточно развита. Интенсивность пешеходных потоков около объекта оценки средняя, транспортных - низкая.
- Доступность объекта оценки общественным транспортом хорошая.
- Подъезд к объекту оценки возможен со стороны улицы Фрунзе. Объект оценки расположен внутри квартала. Покрытие подъездной дороги – асфальт, состояние хорошее.
- Парковка – организованная, на территории объекта оценки. Доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений.
- Экологическая обстановка в г. Тольятти в целом удовлетворительная.

## 8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов (см. раздел «8.1 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»), результатов осмотра и общедоступной информации, размещенной в сети интернет.

### Описание земельного участка

Земельный участок	
Наименование параметра	Значение параметра
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Кадастровый номер	63:09:0101175:3
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,00
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Кадастровая стоимость, руб.	43 678 919,46
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	3 402,58
Форма земельного участка	Близкая к прямоугольной

Земельный участок	
Наименование параметра	Значение параметра
План земельного участка по данным Публичной кадастровой карты (pkk.rosreestr.ru)	
Инженерное обеспечение участка	Участок обеспечен инженерными коммуникациями: водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение
Наличие зданий, сооружений на участке	На участке расположено оцениваемое административное здание. Согласно Договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г. на оцениваемом земельном участке, помимо административного здания с кадастровым номером 63:09:0101168:4147, расположено здание овощехранилища с кадастровым номером 63:09:0101168:4149, общей площадью 52,3 кв.м. Оценка проводилась без учета вышеуказанного здания овощехранилища.
Площадь застройки, кв.м	1 792,1
Коэффициент застройки	0,14
Благоустройство территории участка	Участок благоустроен, огорожен, частично асфальтирован

### Описание оцениваемого здания

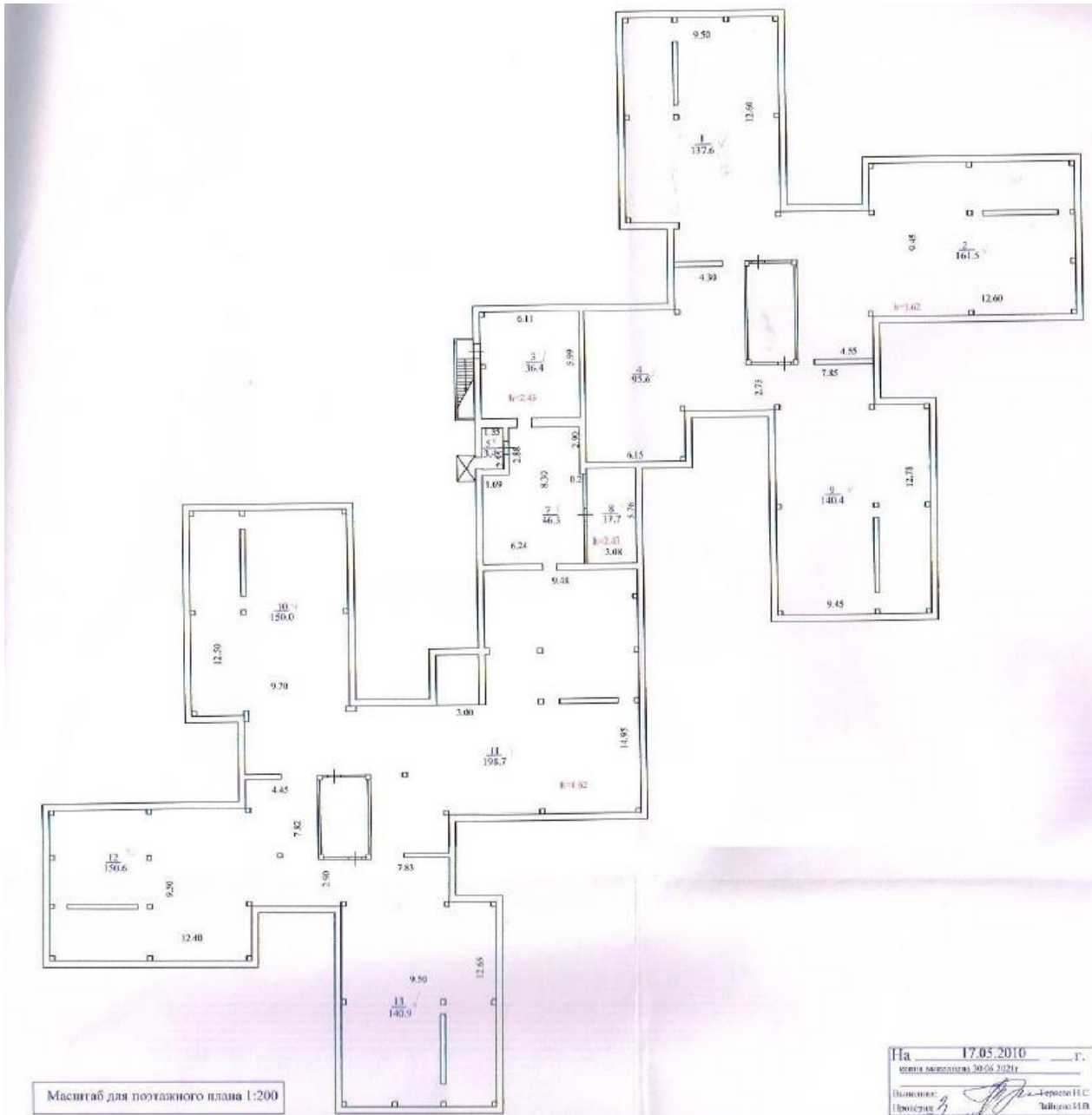
Краткая характеристика оцениваемого здания	
Параметр	Значение
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Административное здание
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Кадастровый номер	63:09:0101168:4147
Общая площадь, кв.м	2 974,70
Кадастровая стоимость, руб.	67 222 918,17
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	22 598,22
Год постройки	1973, реконструкция - 2007
Этажность, в том числе <sup>5</sup> :	3, в т.ч. подземных - 1
	подвал 103,80 (доля 0,04)
	1 этаж 1 499,40 (доля 0,50)
	2 этаж 1 371,50 (доля 0,46)
Текущее использование	Административное
Планировка	Кабинетная
Состояние здания	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Качество внутренней отделки	Простая
Площадь застройки, кв.м	1 792,1
<b>Конструктивные элементы здания</b>	
Фундаменты	Сборные железобетонные блоки
Стены	Керамзитобетонные панели
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая рулонная кровля, утеплитель
Проемы	Оконные - стеклопластик; дверные - дерево, пластик
Внутренняя отделка	Простая

<sup>5</sup> Поэтажная площадь принята согласно ведомости помещений от 17.05.2010

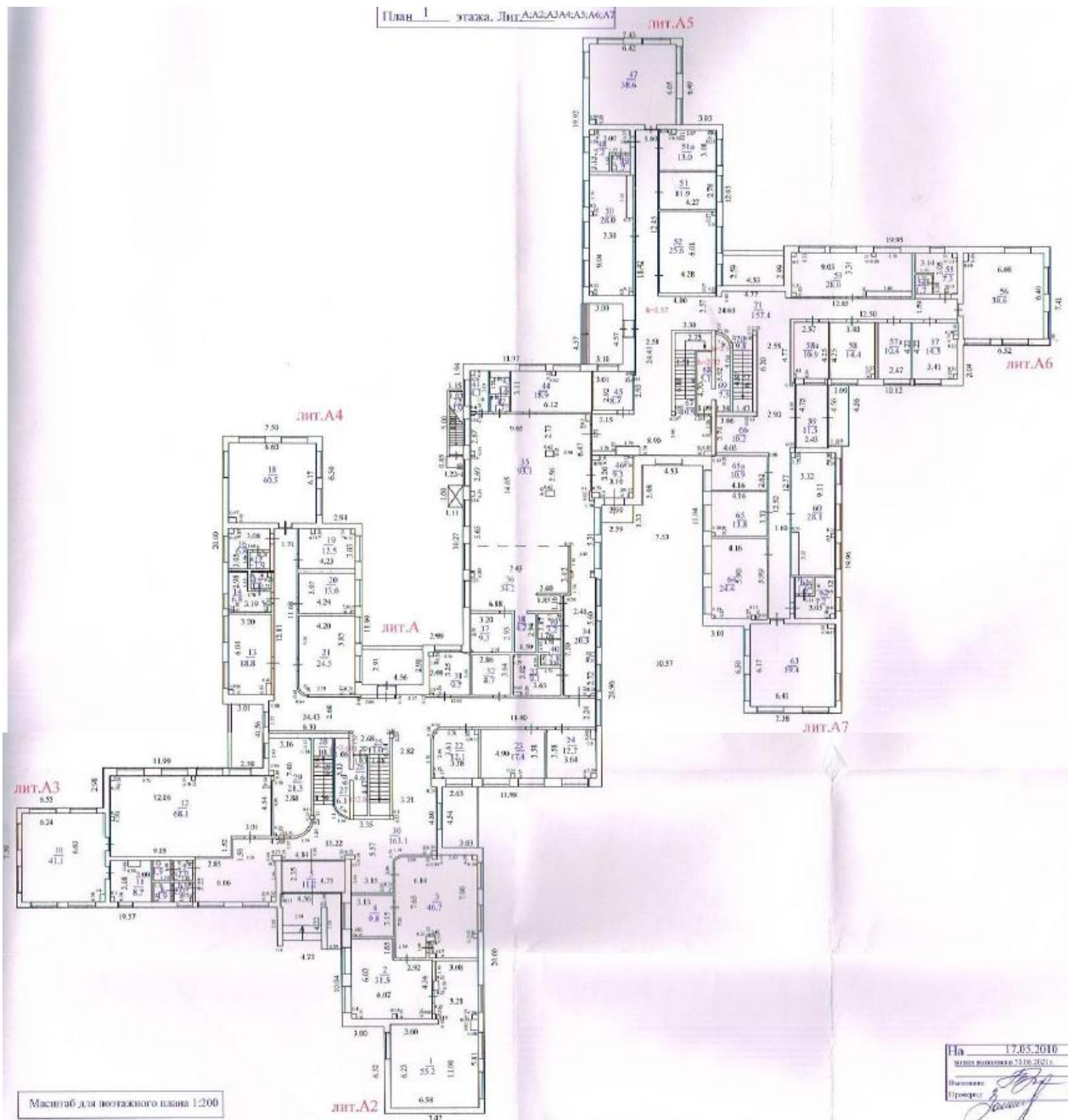
Краткая характеристика оцениваемого здания	
Параметр	Значение
Инженерные коммуникации	Центральные: электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение

По данным ведомости помещений, а также в ходе визуального осмотра было выявлено, что в административном здании расположено техническое подполье, площадь которого по документам не включена в общую площадь здания. Настоящая оценка проводилась без учета площади технического подполья, общая площадь здания принята по данным Выписки из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-84421758 от 09.07.2021 г. и составила 2974,7 кв.м.

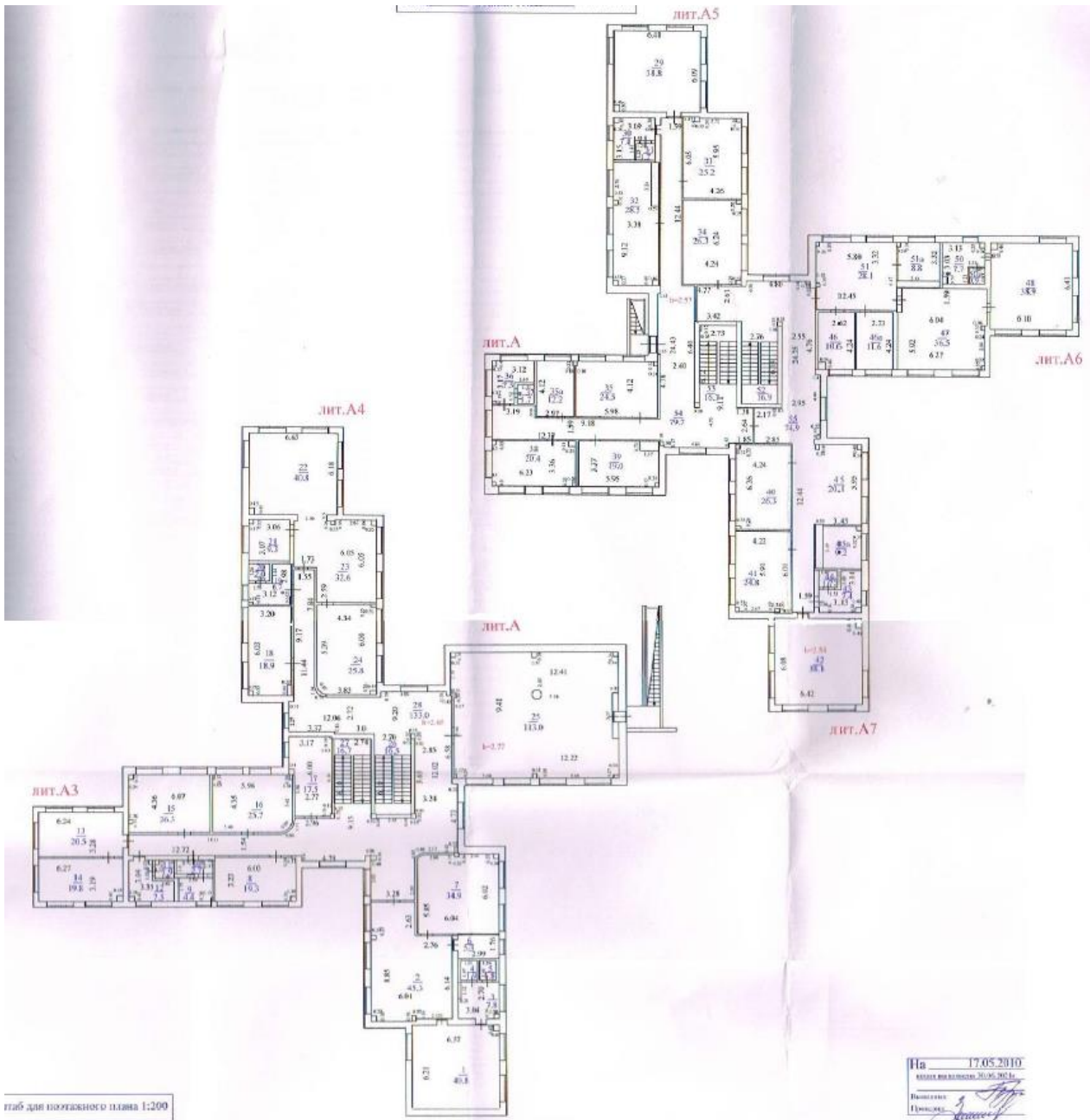
Поэтажные планы здания представлены ниже.



Поэтажный план подвала



Поэтажный план первого этажа



Потажный план второго этажа

Осмотр был произведен 09.06.2023 г. Результаты фотофиксации объекта оценки представлены ниже.



Фотографии объекта оценки



Общий вид административного здания



Общий вид административного здания и адресный указатель



Общий вид административного здания





Общий вид административного здания



Общий вид территории объекта оценки

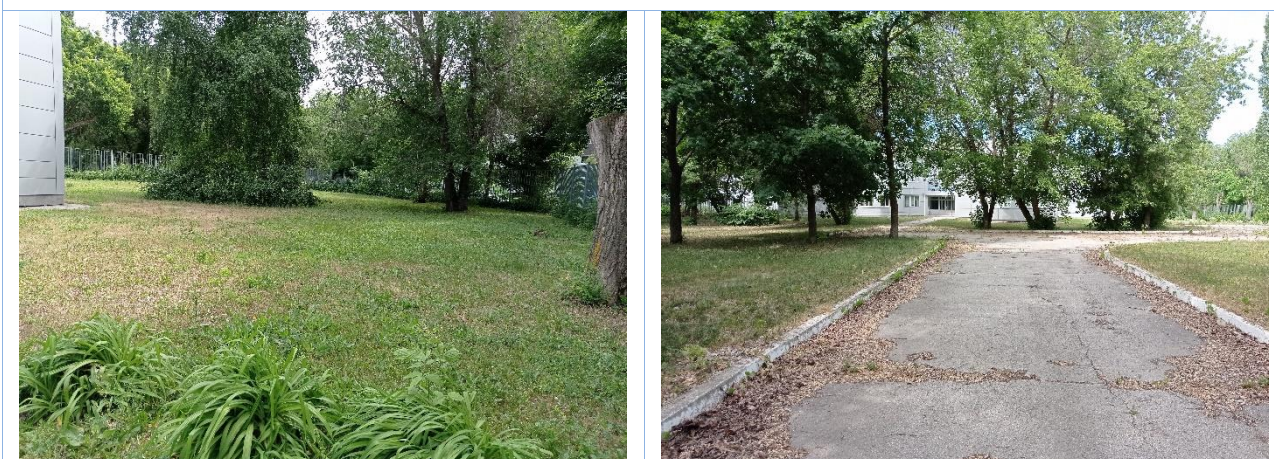


Общий вид территории объекта оценки





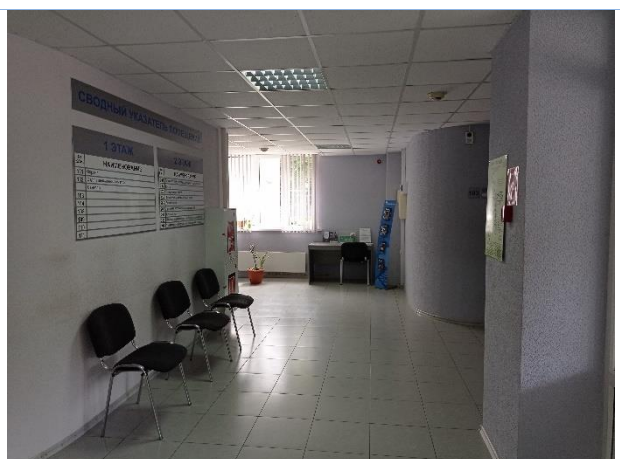
Общий вид территории объекта оценки



Общий вид территории объекта оценки

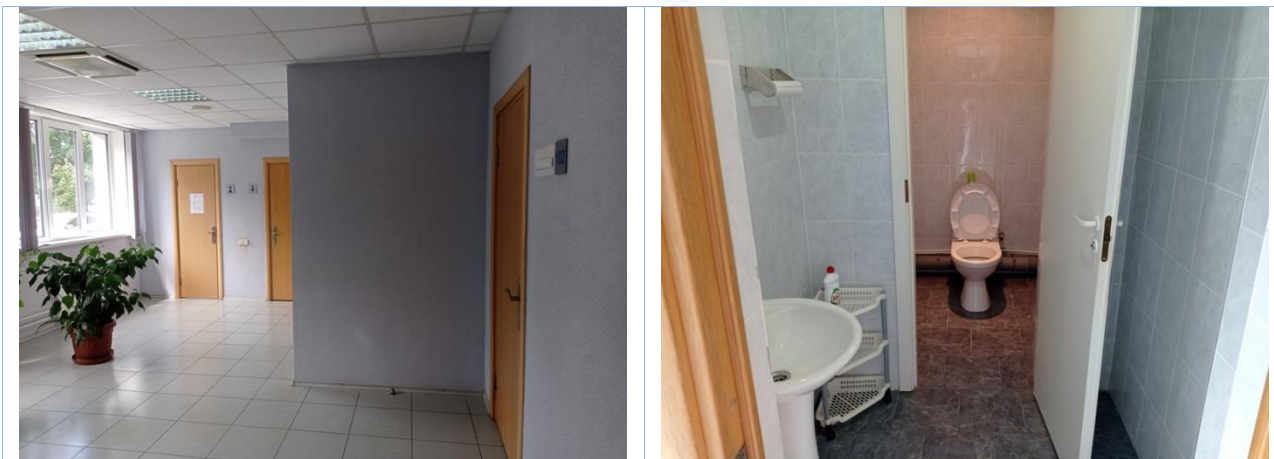


Вход в здание



Внутренний вид административного здания, 1 этаж

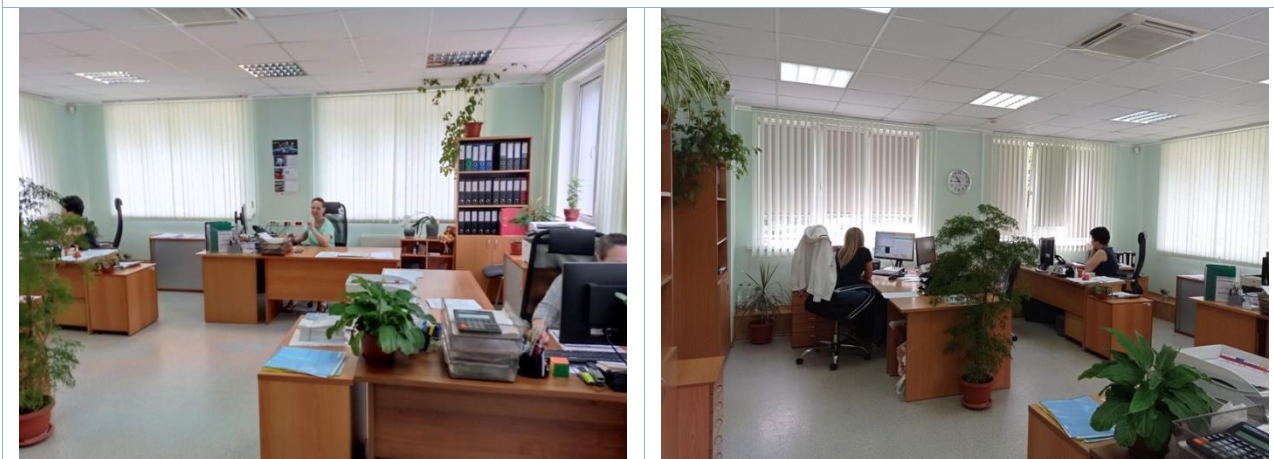




Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж

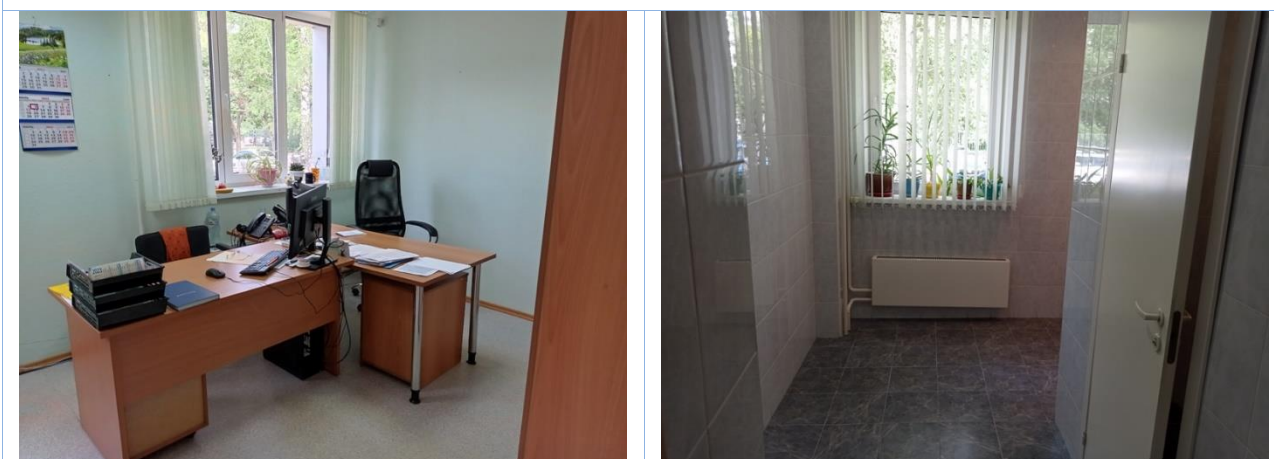


Внутренний вид административного здания, 1 этаж

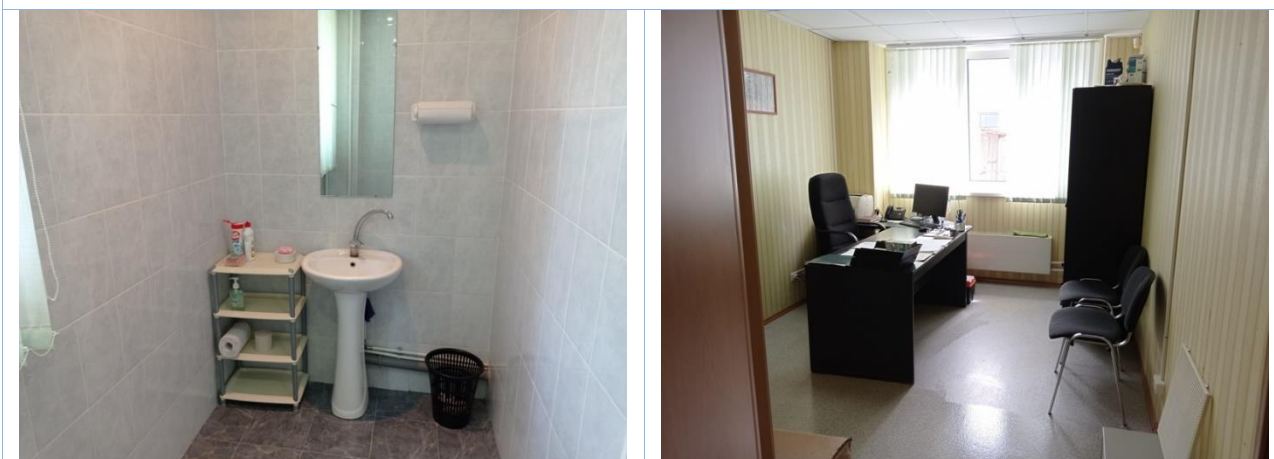




Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж

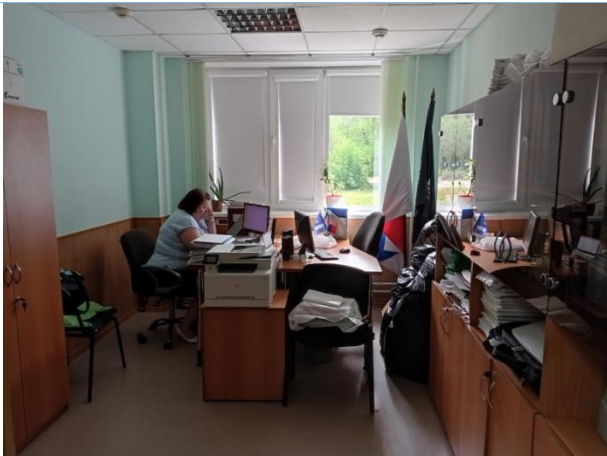




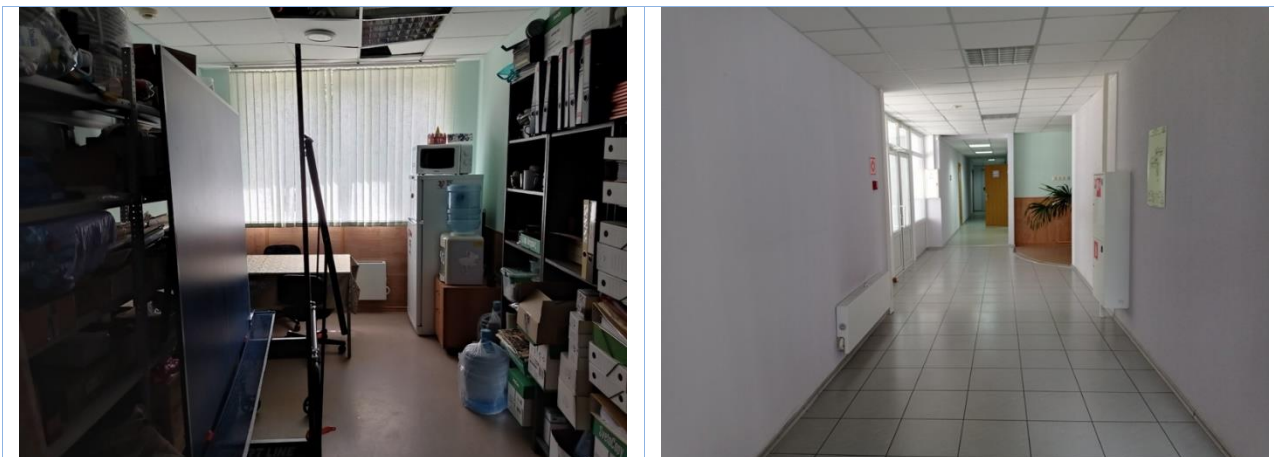
Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 1 этаж

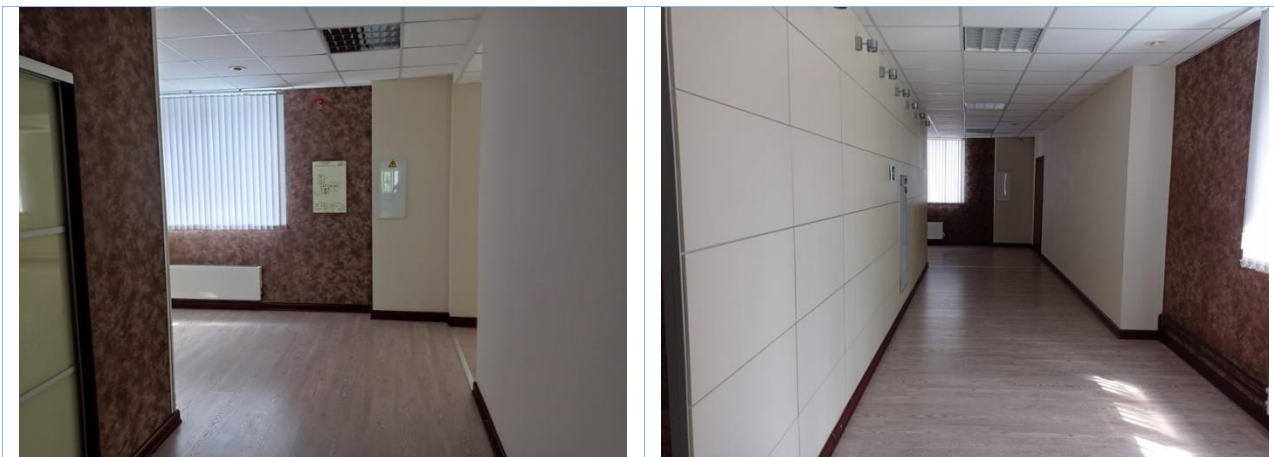


Внутренний вид административного здания, 1 этаж

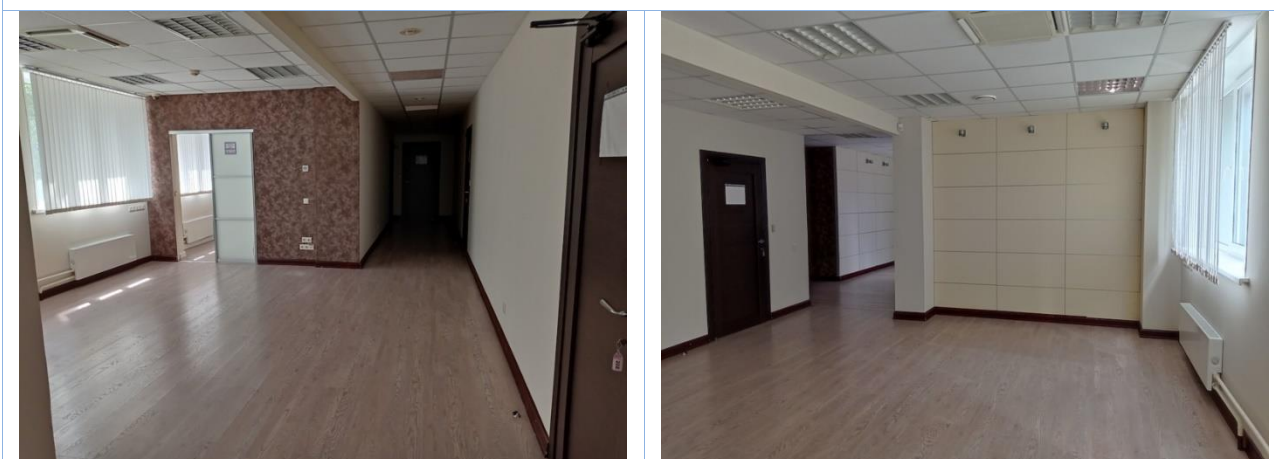


Внутренний вид административного здания, 2 этаж

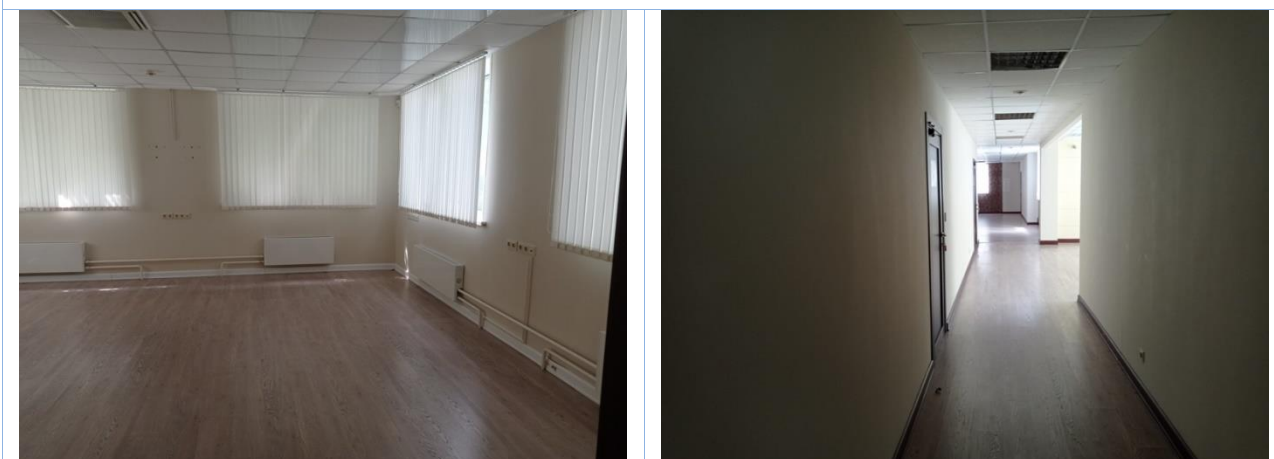




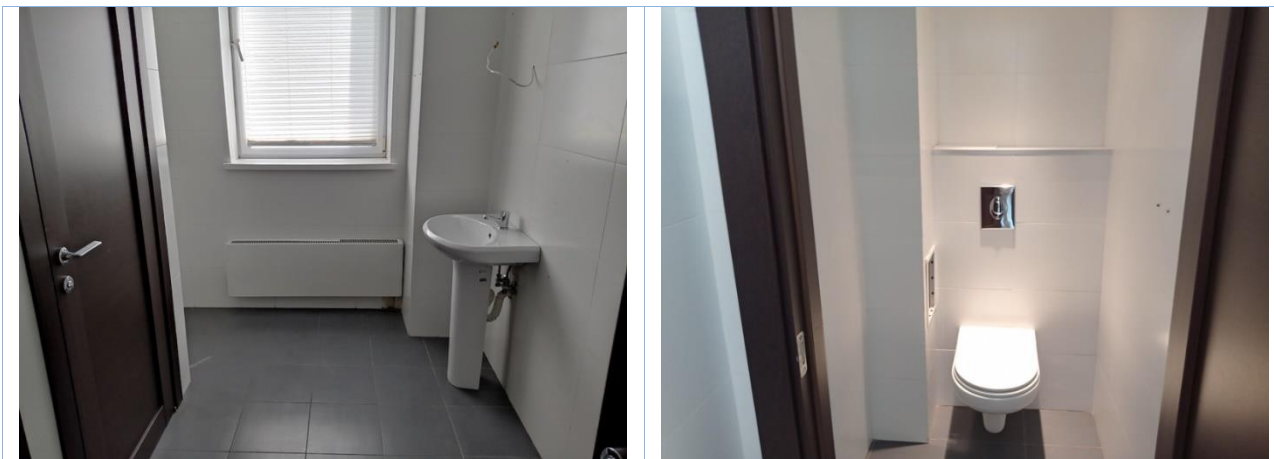
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



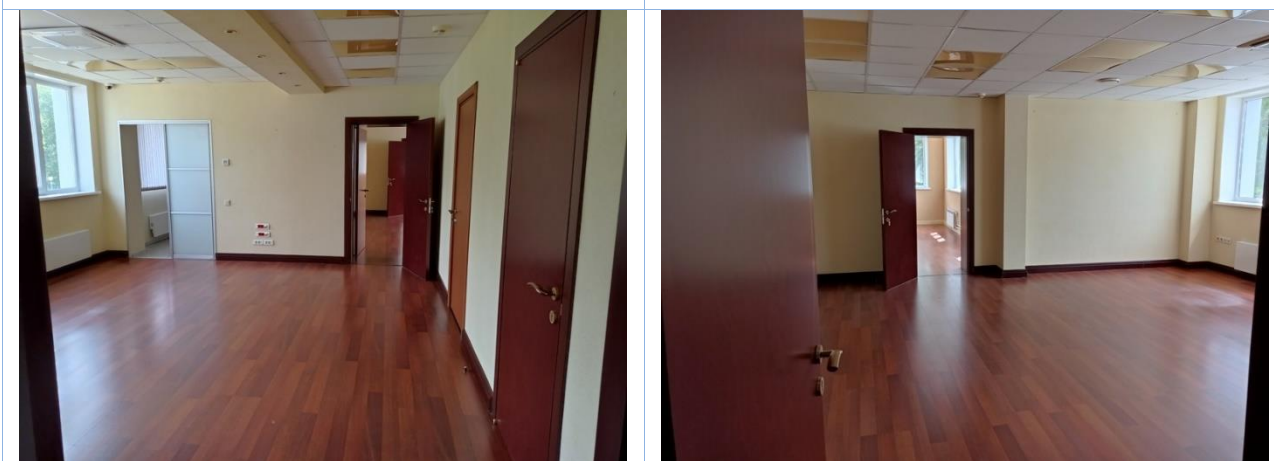
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



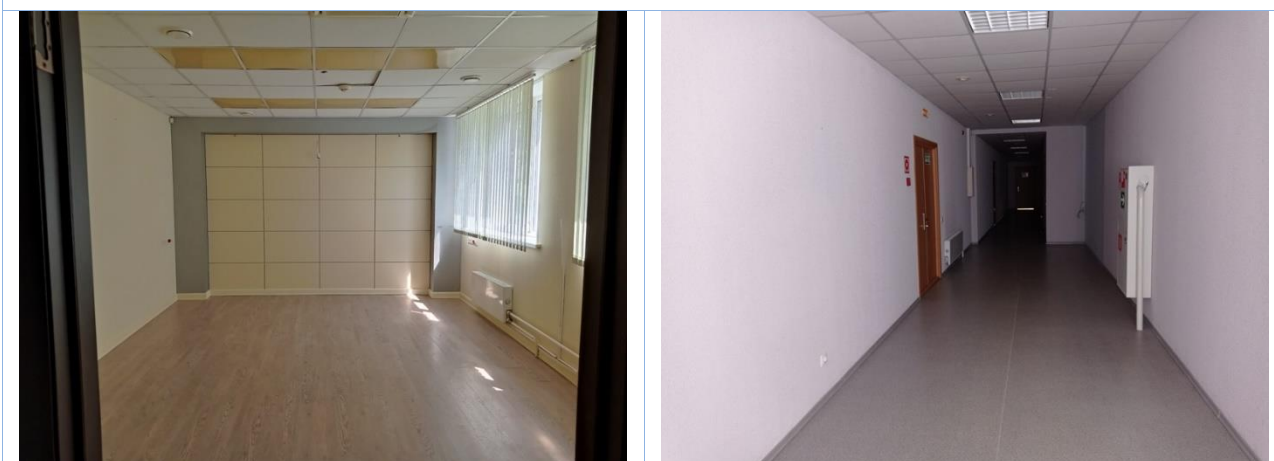
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



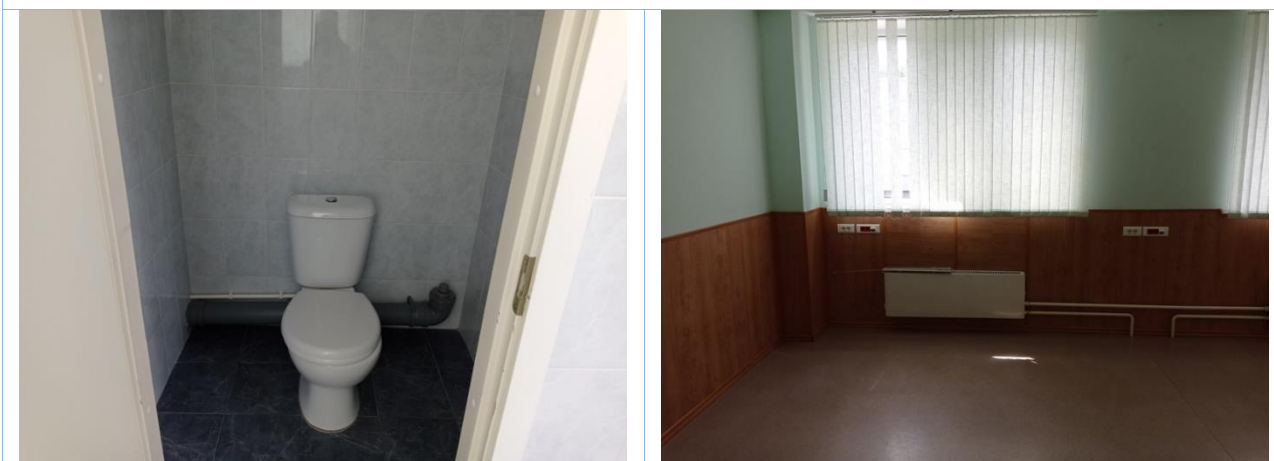
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж





Внутренний вид административного здания, 2 этаж



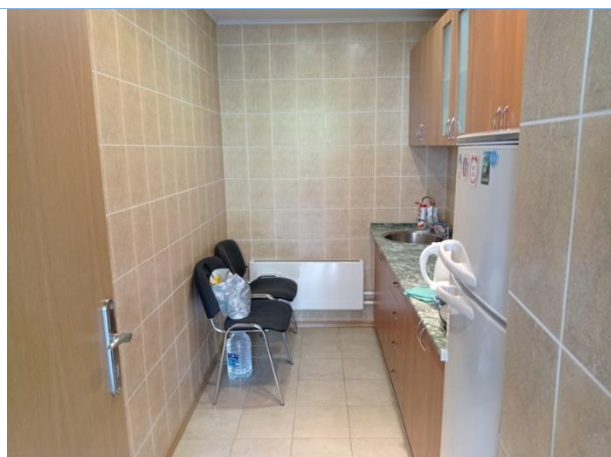
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж





Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж





Внутренний вид административного здания, подвал и техническое подполье (площадь технического подполья не входит в общую площадь здания)



Внутренний вид административного здания, подвал и техническое подполье (площадь технического подполья не входит в общую площадь здания)



Внутренний вид административного здания, подвал и техническое подполье (площадь технического подполья не входит в общую площадь здания)



Внутренний вид административного здания, подвал и техническое подполье (площадь технического подполья не входит в общую площадь здания)



Внутренний вид административного здания, подвал и техническое подполье (площадь технического подполья не входит в общую площадь здания)



С учетом данных портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru», в рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния зданий:

### на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2023 года

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,91	0,76
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,36	0,57	0,46

В рамках настоящей работы применяется следующая градация качества отделки по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru»:

### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,06	1,11	1,08
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,17	1,09

Согласно визуальному осмотру, физическое состояние здания характеризуется как хорошее, состояние отделки объекта оценки характеризуется как хорошее, качество отделки - простая.

### Выводы

- Физическое состояние здания характеризуется как хорошее, состояние отделки объекта оценки характеризуется как хорошее, качество отделки – простая.
- Планировка помещений смешанная, преимущественно оптимизирована под офис.
- Текущее использование объекта – административное.
- Объект оценки обеспечен электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией, состояние инженерных коммуникации - хорошее.

## 9 Анализ рыночной ситуации

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

В соответствии с ФСО №7 анализ рынка выполнялся в следующей последовательности:

- анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделки/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;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексы изменения затрат на строительно-монтажные работы, скидки к ценам предложения в сделках с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости и другие выводы.

### 9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2023 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты\\_Российской\\_Федерации](https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации)

#### Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») по состоянию на апрель 2023 г. поднялся на 5,2% к апрелю 2022 г., по состоянию на январь-апрель 2023 г. увеличился на 0,6% к соответствующему периоду предыдущего года, по состоянию на апрель 2023 г. показал отрицательную динамику в 5,0% по сравнению с мартом 2023 г.

#### Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	апрель 2023 г. к апрелю 2022 г.	январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г.	апрель 2023 г. к марту 2023 г.
Агрегированный индекс	105,2	100,6	95,0
«Добыча полезных ископаемых»	103,1	98,2	96,2
«Обрабатывающие производства»	108,0	102,9	95,5
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	98,6	99,5	85,4



Вид экономической деятельности	апрель 2023 г. к апрелю 2022 г.	январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г.	апрель 2023 г. к марту 2023 г.
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	98,8	92,1	107,3

Индекс производства продукции сельского хозяйства за I квартал 2023 г. повысился на 2,9% к I кварталу 2022 г., за I квартал 2023 г. показал рост в 2,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий, отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на I квартал 2023 г. показала положительную динамику в 100,0% к I кварталу 2022 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства по состоянию на I квартал 2023 г. повысился на 100,0% к I кварталу 2022 г.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на апрель 2023 г. на сумму 13 716 505,9 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на апрель 2023 г. понизилось на 0,7% по сравнению с апрелем 2022 г., составив 94 325,5 млн. кВт•ч, и понизилось на 10,0% к марту 2023 г., в январе-апреле 2023 г. показало отрицательную динамику в 0,5% по сравнению с январем-апрелем 2022 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на апрель 2023 г. показал положительную динамику в 5,7% по сравнению с апрелем 2022 г., и увеличился на 8,6% по сравнению с мартом 2023 г., по состоянию на январь-апрель 2023 г. увеличился на 7,4% к январю-апрелю 2022 г., составив 3 261 568,1 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-апрель 2023 г. понизилось на 4,1% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 36 054,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на апрель 2023 г. поднялся на 7,4% к апрелю 2022 г., и упал на 0,1% к марту 2023 г., по состоянию на январь-апрель 2023 г. снизился на 3,6% по сравнению с январем-апрелем 2022 г., составив 14 040 900,0 млн. рублей в т. ч. 6 930 900,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 7 110 000,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению в апреле 2023 г. поднялся на 6,0% к апрелю 2022 г., за январь-апрель 2023 г. увеличился на 4,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-март 2023 г. снизился на 22,3% по сравнению с январем-мартом 2022 г., составив 6 027 547,0 млн. рублей, в т. ч. прибыль прибыльных организаций 8 006 953,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в марте 2023 г. составила 88 615 449,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 4 721 791,0 млн руб. (5,3%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за март 2023 г. составила 92 613 040,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 4 134 845,0 млн руб. (4,5%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за I квартал 2023 г. показал рост в 0,7% по сравнению с I кварталом 2022 г., составив 4 635 824,7 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил в апреле 2023 г. 1,9% по сравнению с декабрем 2022 г., в т. ч. отопление — 0,0%, горячее водоснабжение — 0,1%, холодное водоснабжение и водоотведение — 0,0%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за апрель 2023 г. 5,0% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 0,1%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 3,2%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 12,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на апрель 2023 г. составила 20 644,8 рублей.

Данных о средних ценах на первичном рынке жилья не предоставлено, данных о ценах на вторичном рынке не предоставлено.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за февраль - апрель 2023 г. (в среднем за период) составила 75 517,4 тыс. чел., в т. ч. занятые - 72 948,2 тыс. чел., безработные - 2 569,3 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 3,4%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на март 2023 г. повысилась на 9,5% к февралю 2023 г., и выросла на 6,3% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 71 334,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства в марте 2023 г. повысилась на 13,5% к марту 2022 г., составив 43 926,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций на 1 мая 2023 г. составила 695 477,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2023 г. выросли на 9,1% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 39 652,0 рублей.

Реальные денежные доходы по состоянию на I квартал 2023 г. показали положительную динамику в 0,1% по сравнению с I кварталом 2022 г.

## **Политическая ситуация в России**

21.02.2022 г. Владимир Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, а Совет Федерации разрешил президенту использовать армию за пределами страны, 23.02.2022 г. главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к РФ, 24.02.2022 г. Владимир Путин объявил о начале военной операции в поддержку Донбасса.

Данное решение привело к беспрецедентному санкционному давлению на Российскую Федерацию, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках.

21 сентября 2022 года Путин объявил о проведении мобилизации. По словам министра обороны Сергея Шойгу, призвать планируется 300 тысяч человек, а под мобилизацию подпадают те, кто уже отслужил в армии, имеет боевой опыт и определённые военно-учётные специальности.

23-27 сентября на территориях Донецкой и Луганской народных республик, а также в Запорожской и Херсонской областях прошли референдумы об их вхождении в состав РФ.

30 сентября в Кремле президент России Владимир Путин и руководители ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей подписали документы о вхождении этих территорий в состав России на правах субъектов Федерации.

28 октября глава Минобороны России генерал армии Сергей Шойгу доложил президенту России о завершении в стране частичной мобилизации.

31 октября Президент России Владимир Путин подтвердил завершение частичной мобилизации в России.

## Прогнозы

Ниже в таблице Оценщик приводит различные прогнозы развития экономики России на 2023-2026 гг. на основе открытых источников информации.

### Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2023	2024	2025	2026	Источник информации
<b>Инфляция (% г/г) (медианное значение)</b>	<b>5,83%</b>	<b>4,05%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,30%</b>	
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (14.04.2023)	5,70%	4,20%	4,10%	4,30%	<a href="http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf">http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf</a>
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (24.03.2023)	5,95%	3,65%	3,95%	4,40%	<a href="http://www.forecast.ru/Forecast/fore032023.pdf">http://www.forecast.ru/Forecast/fore032023.pdf</a>
Банк России (по результатам опроса в марте 2023)	6,00%	4,10%	4,00%	-	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Минэкономразвития РФ (14.04.2023)	5,30%	4,00%	4,00%	4,00%	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/progn_ozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/progn_ozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html</a>
<b>Ключевая ставка (медианное значение)</b>	<b>7,25%</b>	<b>6,55%</b>	<b>5,95%</b>	<b>5,30%</b>	
Банк России (по результатам опроса в марте 2023)	7,50%	6,80%	6,10%	-	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (14.04.2023)	7,00%	6,30%	5,80%	5,30%	<a href="http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf">http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf</a>
<b>ВВП (% г/г) (медианное значение)</b>	<b>0,30%</b>	<b>1,83%</b>	<b>2,23%</b>	<b>2,30%</b>	
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (24.03.2023)	-0,20%	1,65%	2,15%	2,30%	<a href="http://www.forecast.ru/Forecast/fore032023.pdf">http://www.forecast.ru/Forecast/fore032023.pdf</a>
Банк России (по результатам опроса в марте 2023)	-1,10%	1,50%	1,50%	-	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Минэкономразвития РФ (14.04.2023)	1,20%	2,00%	2,60%	2,80%	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/progn_ozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/progn_ozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html</a>
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (14.04.2023)	0,80%	2,20%	2,30%	1,90%	<a href="http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf">http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf</a>
<b>Номинальная зарплата (% г/г) (медианное значение)</b>	<b>7,60%</b>	<b>6,50%</b>	<b>5,90%</b>	-	
Банк России (по результатам опроса в марте 2023)	7,60%	6,50%	5,90%	-	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
<b>Руб./долл. (медианное значение)</b>	<b>75,05</b>	<b>76,05</b>	<b>77,75</b>	-	
Банк России (по результатам опроса в марте 2023)	73,60	75,30	77,90	-	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Минэкономразвития РФ (14.04.2023)	76,50	76,80	77,60	78,80	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/progn_ozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/progn_ozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnyye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html</a>
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (14.04.2023)	75,90	74,70	74,60	74,50	<a href="http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf">http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_04/Forecast%202023-2026.pdf</a>

10.02.2023 среднесрочный прогноз в рамках базового сценария на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов опубликовал Банк России.

Банк России улучшил прогноз по динамике ВВП для 2023 года, допустив рост экономики уже в текущем году. Теперь в базовом сценарии ЦБ ожидает, что изменение ВВП в 2023 году составит от минус 1% до плюс 1%. В предыдущей, октябрьской версии Банк России прогнозировал спад экономики в пределах 1–4%. Вместе с тем оценка на следующий год ухудшена до 0,5–2,5% с 1,5–2,5%. ЦБ ожидает, что рост квартального ВВП в годовом выражении начнется в середине 2023.

По итогам февральского заседания совета директоров Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,5%. Прогноз по инфляции на этот год остался на уровне 5–7%.

Основные показатели базового варианта среднесрочного прогноза Банка России приведены ниже:

**Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария**  
(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2022 (факт / оценка)	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	5,0-7,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	14,5	4,0-5,3	4,5-5,3	4,0
Ключевая ставка, <u>в среднем</u> за год, в % годовых	10,6	7,0-9,0 <sup>1</sup>	6,5-7,5	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	-2,5	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-4,6	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-1,3	0,5-2,5	0,0-2,0	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,8	0,0-2,0	0,0-2,0	1,5-2,5
Валовое накопление	-5,2	0,5-3,5	(-4,0)-(-1,0)	2,0-4,0
– основного капитала	5,5	(-4,5)-(-1,5)	(-2,0)-(+1,0)	1,0-3,0
Экспорт	-15,1	(-2,5)-(+0,5)	2,5-5,5	1,0-3,0
Импорт	-17,7	12,5-15,5	(-3,0)-0,0	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	13-17	9-14	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>2</sup>	12,0	9-13	9-14	8-13
– к организациям	13,2	8-12	8-13	8-13
– к населению, в том числе	9,4	10-14	9-14	8-13
ипотечные жилищные кредиты	17,6	12-16	10-15	10-15

**Выводы:**

По состоянию на дату оценки финансовые рынки в России испытывают влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Влияния на рынок оцениваемых объектов, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

## 9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Самарской области на рынок оцениваемых объектов по состоянию на апрель 2023 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты\\_Российской\\_Федерации](https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации)

**Общая информация, характеризующая регион:**

Показатель	Значение
Наименование субъекта	Самарская область
Тип субъекта	Область
Особенности типа субъекта	статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66).
Территория, кв. км	53 565,0
Население, чел.	↘3 131 720



Показатель	Значение
Административный центр/столица	Самара
Административно-территориальное деление	27 районов и 10 городов
Муниципальные образования	27 муниципальных районов, 10 городских округов
Губернатор	Дмитрий Азаров (Единая Россия)

### Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в апреле 2023 г. поднялся на 15,9% по сравнению с апрелем 2022 г., по состоянию на январь-апрель 2023 г. показал рост в 3,6% к соответствующему периоду предыдущего года, по состоянию на апрель 2023 г. снизился на 8,3% к марту 2023 г..

### Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	апрель 2023 г. к апрелю 2022 г.	январь-апрель 2023 г. к январю-апрелю 2022 г.	апрель 2023 г. к марту 2023 г.
Агрегированный индекс	115,9	103,6	91,7
«Добыча полезных ископаемых»	139,8	107,6	101,6
«Обрабатывающие производства»	101,7	102,2	83,0
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	107,0	99,7	94,9
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	76,3	71,8	98,6

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на I квартал 2023 г. показал отрицательную динамику в 0,3% к I кварталу 2022 г., в I квартале 2023 г. уменьшился на 0,3% по сравнению с I кварталом 2022 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на I квартал 2023 г. показала рост в 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в I квартале 2023 г. показал рост в 100,0% по сравнению с I кварталом 2022 г.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на апрель 2023 г. на сумму 246 009,9 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на апрель 2023 г. повысилось на 28,5% по сравнению с апрелем 2022 г., составив 2 193,4 млн. кВт·ч, и повысилось на 28,8% к предыдущему месяцу, за январь-апрель 2023 г. показало положительную динамику в 4,4% по сравнению с январем-апрелем 2022 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в апреле 2023 г. повысился на 15,2% к апрелю 2022 г., и увеличился на 37,0% к марту 2023 г., по состоянию

на январь-апрель 2023 г. вырос на 7,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 60 706,9 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-апрель 2023 г. снизилось на 14,1% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 537,5 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за апрель 2023 г. показал положительную динамику в 15,1% к соответствующему месяцу предыдущего года, и показал рост в 0,7% по сравнению с мартом 2023 г., по состоянию на январь-апрель 2023 г. вырос на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 283 388,9 млн. рублей в т. ч. 143 297,1 млн. руб. пищевыми продуктами и 140 091,8 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению в апреле 2023 г. вырос на 2,5% к апрелю 2022 г., за январь-апрель 2023 г. повысился на 3,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-март 2023 г. показал снижение в 58,4% по сравнению с январем-мартом 2022 г., составив 55 512,0 млн. рублей, в т. ч. прибыль прибыльных организаций 73 574,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за март 2023 г. составила 710 148,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 44 606,0 млн руб. (6,3%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в марте 2023 г. составила 1 058 755,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 123 448,0 млн руб. (11,7%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) в I квартале 2023 г. понизился на 5,4% к I кварталу 2022 г., составив 72 604,9 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил по состоянию на апрель 2023 г. 0,9% по сравнению с декабрем 2022 г., в т. ч. отопление — 0,0%, горячее водоснабжение — 0,0%, холодное водоснабжение и водоотведение — 0,0%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за апрель 2023 г. 5,9% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 1,7%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 1,8%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 7,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в апреле 2023 г. составила 18 833,2 рублей.

Данных о средних ценах на первичном рынке жилья не предоставлено, данных о ценах на вторичном рынке не предоставлено.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за февраль - апрель 2023 г. (в среднем за период) составила 1 665,9 тыс. чел., в т. ч. занятые - 1 630,1 тыс. чел., безработные - 35,8 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на март 2023 г. увеличилась на 8,6% к предыдущему месяцу, и повысилась на 9,6% к марту 2022 г., составив 52 623,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на март 2023 г. увеличилась на 7,5% к марту 2022 г., составив 65 814,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций на 1 мая 2023 г. составила 0,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2023 г. поднялись на 12,3% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 34 375,0 рублей.

Реальные денежные доходы за I квартал 2023 г. увеличились на 2,2% к I кварталу 2022 г.

**Вывод:** общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

### 9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 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.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных объектов<sup>6</sup>.

#### Классификация объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные 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 предпочтении 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, фитнес-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.

<sup>6</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
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 торговом 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 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, Воронежская 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, Воронежский 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 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 центры, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Согласно Статье 7. Земельного кодекса РФ, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.



01.09.2014 был утвержден Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»<sup>7</sup>.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости 2022 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие укрупненные сегменты рынка, объединяющие вышеперечисленные классификации.

### Сегментация рынка земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0 - 7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1 - 4.10, 3.2 - 3.10
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1 - 1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	2.5 - 2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1 - 2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников охоты, рыбалки и иной деятельности	5.1 - 5.5, 9.0 - 9.3
			Курортная деятельность - использование в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами. в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	

<sup>7</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fd7f09d4/#dst100011](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fd7f09d4/#dst100011)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса: размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	4.91, 7.2.1 -7.2.3

С учетом объемно-планировочных решений здания, уровня отделки внутренних помещений, характеристик местоположения и ближайшего окружения, объект оценки может позиционироваться на рынке недвижимости г. Тольятти в сегменте **коммерческой недвижимости офисного назначения и земельных участков под коммерческую застройку.**

## 9.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти Самарской области

### 9.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости<sup>8</sup>

В городе достаточное количество офисной недвижимости. Насчитывается более 70 точек офисных зданий. В 2020-2021 гг. пандемия внесла коррективы и часть сотрудников была переведена на «удалёнку», а затем не возвратилась обратно. Это позволило оптимизировать площади. Так как в городе большое количество системных игроков, завязанных на выстроенные цепочки, жёсткой потребности именно в офисной недвижимости для нахождения всех сотрудников (вместо зум-конференций) – нет.

*Географическая структура предложения и спроса*

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Автозаводском районе.



*Источник: ООО «Информ-оценка»*

<sup>8</sup> <https://imnr.ru/wp-content/uploads/Города/Тольятти.pdf>

### Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадью менее 50 кв. м (56%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв. м (36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000 кв. м (4%), и в аренде – более 1000 кв. м (0%).



Источник: ООО «Информ-оценка»

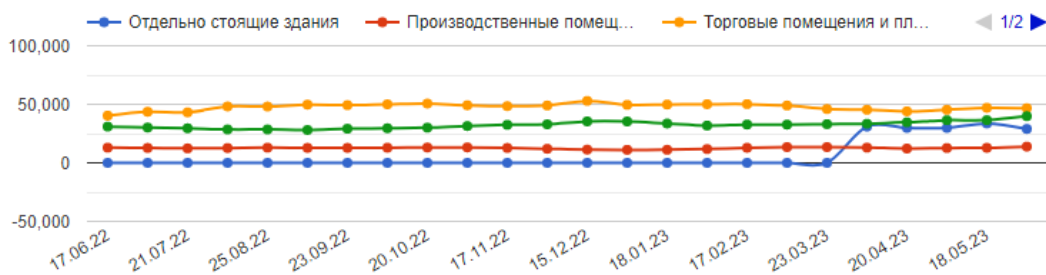
Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2021 г., принята следующая трактовка понятий активного и неактивного рынков:

- Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.
- Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объект оценки расположен в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области. Рынок недвижимости коммерческих объектов, аналогичных оцениваемому достаточно развит, то есть рынок можно охарактеризовать как активный.

Далее приведена динамика изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Тольятти по данным сайта Restate.ru (федеральная база данных по недвижимости).

Рассчитываем по параметрам: Тольятти. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 01.06.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	28 992 руб.	+ 28 992 руб. За м <sup>2</sup>	2 551 900 ... 120 001 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	13 844 руб.	+ 886 руб. За м <sup>2</sup>	3 900 000 ... 170 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	46 666 руб.	+ 6 348 руб. За м <sup>2</sup>	600 000 ... 143 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	39 863 руб.	+ 8 919 руб. За м <sup>2</sup>	777 000 ... 143 000 000 руб. за объект

Источник: <https://tolyatti.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Согласно приведенным данным, средняя цена предложения за отдельно стоящее здание коммерческого назначения в г. Тольятти по состоянию на 01.06.2023 составляет 28 992 руб./кв. м.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости – отдельно стоящих зданий офисного назначения с земельными участками по г. Тольятти, максимально сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки (Источник: Авито, Циан).

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м с НДС
1	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270748787/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270748787/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й А квартал, ул. 40 лет Победы, 13В	1 200,0	27 000 000	22 500
2	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/282687864/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/282687864/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Новозаводская ул., 2Ас326	1 950,0	30 000 000	15 385
3	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/247028617/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/247028617/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Громовой, 48	3 006,0	50 000 000	16 633
4	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 11-й квартал, 11А квартал	1 750,0	60 000 000	34 286
5	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275882857/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275882857/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А	871,5	31 000 000	35 571
6	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/267214187/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/267214187/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Индустриальная ул., 9	1 734,1	33 600 000	19 376
7	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/268864396/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/268864396/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 45А	494,0	13 900 000	28 138
8	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/285907899/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/285907899/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Ленина, 33	1 254,0	32 000 000	25 518
9	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286802558/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286802558/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Комсомольская ул., 88А	1 034,0	37 000 000	35 783
10	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 11А	1 292,2	39 000 000	30 181
11	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/261123228/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/261123228/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 8-й квартал, просп. Степана Разина, 78Б	1 630,2	40 000 000	24 537



№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м с НДС
12	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А	1 650,0	57 000 000	34 545
13	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/284379256/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/284379256/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А	1 444,0	110 000 000	76 177
14	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/253859706/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/253859706/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Ленинский просп., 23Б	4 000,0	300 000 000	75 000
				<b>СРЕДНЕЕ</b>	<b>33 831</b>
				<b>МЕДИАНА</b>	<b>29 159</b>
				<b>МИН</b>	<b>15 385</b>
				<b>МАКС</b>	<b>76 177</b>

Диапазон цен предложения по продаже отдельно стоящих зданий офисного назначения, аналогичных оцениваемому, в г. Тольятти находится в диапазоне от 15 385 до 76 177 руб./кв. м с НДС, медианное значение – 29 159 руб./кв. м без учета скидки на торг.

Далее представлены найденные на открытом рынке предложения по аренде помещений офисного назначения в г. Тольятти, максимально сопоставимые с объектом оценки (Источники: Авито, Циан).

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м/мес
1	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, ул. Фрунзе, 10Б	160,0	80 000	500
2	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/283853708/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/283853708/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 9-й квартал, просп. Степана Разина, 23Н	46,0	19 800	430
3	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/283960885/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/283960885/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 22	30,0	15 000	500
4	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279611099/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279611099/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Матросова, 10	42,8	21 400	500
5	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 105	123,4	51 360	416
6	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/266953612/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/266953612/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 8	24,0	8 640	360
7	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/262142906/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/262142906/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 22	18,0	6 480	360
8	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/284460196/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/284460196/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й квартал, ул. 40 лет Победы, 44Б	180,0	100 000	556
9	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofis_20.76_m_3141745028">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofis_20.76_m_3141745028</a>	Самарская область, Тольятти, Юбилейная ул., 55	20,8	13 494	650
10	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofis_52.3_m_3073694608">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofis_52.3_m_3073694608</a>	Самарская область, Тольятти, ул. Фрунзе, 10Б	52,3	25 000	478
				<b>СРЕДНЕЕ</b>	<b>475</b>
				<b>МЕДИАНА</b>	<b>489</b>
				<b>МИН</b>	<b>360</b>
				<b>МАКС</b>	<b>650</b>

Арендные ставки для помещений офисного назначения в г. Тольятти, сопоставимые с объектом оценки, находятся в диапазоне от 360 до 650 руб./кв. м в месяц с НДС, без КУ и ЭР.

## 9.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

### Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

#### Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости

Наименование фактора	Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	29%	34%	25%	23%
Рентабельность бизнеса				19%
Тип торгового центра			17%	
Престижность (класс, звездность)				12%
Общая площадь (фактор масштаба)	8%	10%	10%	9%
Расположение относительно красной линии	8%	9%		
Физическое состояние здания	6%			
Внутреннее оформление		8%	7%	
Этаж (для встроенных помещений)	6%			
Уровень загрузки				14%
Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)			8%	
Клиентская база				12%
Этаж (при сдаче в аренду)		8%	8%	
Наличие отдельного входа	6%			
Состояние отделки	5%			
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	4%			
Близость к остановкам общественного транспорта	4%	6%		
Концентрация населения в районе нахождения объекта	4%			
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	4%			
Материал стен	4%	5%	5%	
Характеристика парковки		7%	7%	
Возможность парковки (для объектов в городах)	4%			
Степень оснащенности инфраструктурой		7%		
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	4%			
Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т.п.)			6%	
Отношение арендопригодной к общей площади	3%	6%	7%	
Уровень операционных расходов				11%
Близость к остановкам общественного транспорта		6%		
Престижность (класс, звездность)				9%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

### Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения. На портале Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на

01.04.2023 г.<sup>9</sup> приведены следующие диапазоны скидок на торг для офисных и других общественных помещений, и зданий: от 2 до 10% (среднее значение 5%) в случае сделок по аренде, от 3 до 10% (среднее значение 6%) в случае сделок купли-продажи.

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года**  
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statreit, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,95	0,88	0,91	0,88	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,94	0,83	0,87	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,94	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,96	0,97	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,93	0,91	0,88

**Анализ коэффициентов капитализации коммерческой недвижимости**

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения коэффициентов капитализации для офисных объектов составляют от 7,5 до 14,5% (среднее значение 11,0%).

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

**Анализ значений процента недозагрузки при сдаче в аренду**

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения коэффициентов недозагрузки для офисных объектов класса С и ниже составляют от 6,2 до 18,8% (среднее значение 12,5%).

<sup>9</sup> Источник информации: <https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2023-goda>

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

### Анализ значений операционных расходов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2022 года «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения операционных расходов для офисных объектов класса С и ниже составляют от 12,8 до 26,7% от ПВД (среднее значение 20,7%).

Таблица 34. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	13,4%	28,6%

### Выводы:

- В результате анализа количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемое здание относится к сегменту коммерческих объектов офисного назначения.
- Рынок может быть охарактеризован как активный.
- Диапазон цен предложения по продаже отдельно стоящих зданий офисного назначения, аналогичных оцениваемому, в г. Тольятти находится в диапазоне от 15 385 до 76 177 руб./кв. м с НДС, медианное значение – 29 159 руб./кв. м без учета скидки на торг.
- Арендные ставки для помещений офисного назначения в г. Тольятти, сопоставимые с объектом оценки, находятся в диапазоне от 360 до 650 руб./кв. м в месяц с НДС, без КУ и ЭР.
- Скидки на торг для объектов офисного назначения находятся в диапазоне: от 2 до 10% (среднее значение 5%) в случае сделок по аренде, от 3 до 10% (среднее значение 6%) в случае сделок купли-продажи.
- Коэффициенты капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий находятся в интервале от 7,5 до 14,5% (среднее значение 11,0%).

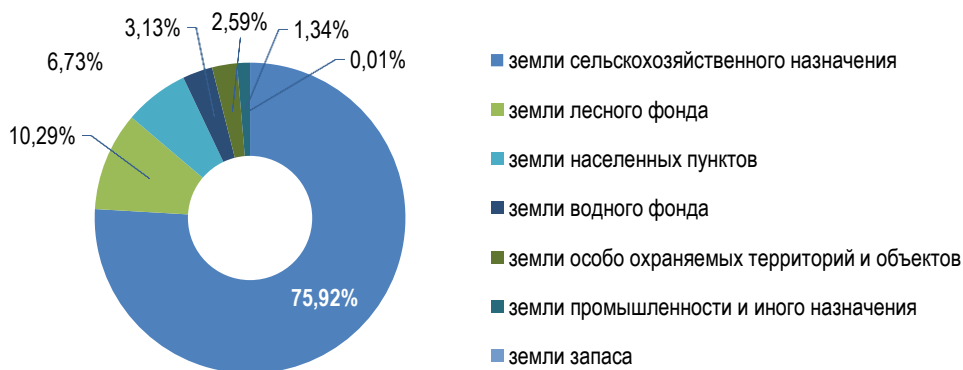


- Процент недозагрузки для офисных объектов класса С и ниже находится в диапазоне от 6,2 до 18,8% (среднее значение 12,5%).
- Операционные расходы для офисных объектов класса С и ниже находятся в диапазоне от 12,8 до 26,7% от ПВД (среднее значение 20,7%).

## 9.5 Анализ рынка земель под коммерческую застройку в г. Тольятти

### 9.5.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

В соответствии с последним опубликованным на дату анализа государственным (национальным) докладом о состоянии и использовании земель в РФ<sup>10</sup>, площадь земельного фонда Самарской области составляет 5 356,5 тыс. га земель всех категорий. Из них 75,92% приходится на земли сельскохозяйственного назначения, доля земель промышленности и иного назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%, лесного фонда – 10,29%. На рисунке ниже приведена диаграмма распределения земель по категориям:



Структура земельного фонда Самарской области по категориям земель (% от общей площади)

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Тольятти, максимально сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки (Источник: Авито, Циан).

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м
1	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	35 000,0	55 000 000	1 571
2	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/243241841/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/243241841/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Хрящевское ш.	80 000,0	100 000 000	1 250
3	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/282157237/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/282157237/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Московский просп., 56	3 100,0	9 000 000	2 903
4	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/280501778/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/280501778/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 16-й, 7-й квартал, ул. Ленина	28 000,0	72 000 000	2 571
5	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/259867491/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/259867491/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 99	3 000,0	9 600 000	3 200
6	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/199972041/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/199972041/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 11Ас2	8 500,0	11 990 000	1 411
7	<a href="https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/277901662/">https://tol'yatti.cian.ru/sale/commercial/277901662/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 39	9 158,0	15 000 000	1 638

<sup>10</sup> <https://rosreestr.gov.ru/> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 году

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м
8	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286469250/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286469250/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 9	4 000,0	7 000 000	1 750
9	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_iz_hs_2411414471">https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_iz_hs_2411414471</a>	Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32	2 500,0	6 250 000	2 500
СРЕДНЕЕ					2 088
МЕДИАНА					1 750
МИН					1 250
МАКС					3 200

Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в г. Тольятти, максимально сопоставимые по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, составляют 1 250 – 3 200 руб./кв. м без учета скидки на торг.

**В целом, рынок земли коммерческого назначения в г. Тольятти можно охарактеризовать как активный.**

## 9.5.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

### Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2022 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Наименование фактора	под индустриальную застройку	под коммерческую застройку	под МЖС	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса
Местоположение земельного участка	22%	34%	36%	37%	33%	29%
Расположение относительно автомагистралей/красной линии	12%	17%				
Общая площадь (фактор масштаба)	11%	12%	15%	14%	15%	11%
Передаваемые имущественные права	11%	13%	14%	16%	14%	12%
Наличие электроснабжения на участке	8%	10%	14%	14%	11%	11%
Свободный подъезд	8%					
Наличие водоснабжения и канализации на участке	6%	8%	11%	10%	8%	8%
Наличие газоснабжения на участке	6%	7%	10%	11%		8%
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	6%					
Инженерно-геологические условия/рельеф	5%				11%	

Асфальтирование участка	5%				
Интенсивность транспортного потока					21%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

### Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения. В Справочнике оценщика недвижимости 2022 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

#### Значение скидки на торг для земельных участков на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Земельные участки под индустриальную застройку	6,8%	10,9%	11,7%	12,5%	16,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	5,5%	9,3%	10,1%	10,8%	14,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	8,5%	13,0%	14,4%	15,9%	20,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	5,3%	8,6%	9,8%	11,0%	14,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	4,6%	7,8%	8,8%	9,7%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	11,8%	12,9%	14,0%	18,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	6,6%	10,7%	11,6%	12,5%	16,6%

#### Значение скидки на торг для земельных участков на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	16,4%	17,9%	19,3%	24,9%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,2%	14,3%	15,7%	17,0%	22,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,6%	18,4%	20,3%	22,3%	28,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,3%	14,1%	15,9%	17,7%	22,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,6%	12,3%	13,7%	15,0%	19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	17,0%	18,3%	19,6%	24,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,2%	15,6%	17,2%	18,9%	24,3%

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>11</sup> скидки на торг для земельных участков смешанной коммерческой и жилой застройки составляют 4 – 11%, среднее значение – 7%.

#### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

#### Анализ ставок доходности и периода окупаемости инвестиций в земельные участки

В Справочнике оценщика недвижимости 2022 года «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения коэффициента капитализации с приведением интервалов этих значений, которые могут рассматриваться как ставки доходности инвестиций в земельные участки.

#### Значение коэффициента капитализации, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Земельные участки под индустриальную застройку	7,7%	10,5%	11,9%	13,2%	16,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	7,4%	9,9%	10,9%	11,8%	14,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7,8%	10,2%	12,3%	14,4%	16,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	7,3%	9,7%	10,9%	12,0%	14,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	7,0%	9,2%	10,2%	11,3%	13,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,6%	10,1%	11,7%	13,4%	15,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	8,0%	10,3%	11,9%	13,4%	15,8%

<sup>11</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>



Оценщик рассчитал ориентировочные периоды окупаемости на основании сведений о доходности. Данные приведены в таблице ниже.

#### Значение периода окупаемости инвестиций в земельные участки различного назначения, лет

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,0	9,5	8,4	7,6	6,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,5	10,1	9,2	8,5	7,0
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,8	9,8	8,1	6,9	6,0
4.1. Земельные участки под МЖС	13,7	10,3	9,2	8,3	6,9
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,3	10,9	9,8	8,8	7,5
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,2	9,9	8,5	7,5	6,3
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,5	9,7	8,4	7,5	6,3

#### Выводы:

- Рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Тольятти может быть охарактеризован как активный.
- Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в г. Тольятти, максимально сопоставимые по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, составляют 1 250 – 3 200 руб./кв. м без учета скидки на торг.
- По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г. скидки на торг для земельных участков смешанной коммерческой и жилой застройки составляют 4 – 11%, среднее значение – 7%.

## 10 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объекта оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

- **Юридическая допустимость** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании населенного пункта, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Физическая возможность** – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- **Финансовая обоснованность** – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- **Максимальная эффективность** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет обеспечивать его максимальную стоимость или приносить максимальный чистый доход.

### Юридическая допустимость

Допустимость с точки зрения законодательства (правомочность) - характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника.

В соответствии с предоставленной Выпиской из ЕГРН оцениваемое здание относится к объектам нежилого фонда. У Оценщика нет сведений о возможности перевода объекта в жилой фонд, таким образом, использование объекта оценки в качестве жилого юридически не разрешено.

Основными коммерческими функциями при использовании нежилых зданий являются:

- торговая функция (включая сферу услуг);
- офисная функция;
- производственно-складская функция.

*Таким образом, с точки зрения критерия юридической допустимости здание может быть использовано под любую коммерческую функцию.*

### Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих объектов (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого здания. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Текущее использование оцениваемого здания административное. Учитывая планировку здания, этажность, состав инженерных коммуникаций объект оценки может быть использован в качестве любой коммерческой функции.

Физически возможно использовать объект оценки в качестве любого юридически допустимого варианта использования: офисного, торгового или производственно-складского назначения.

### Финансовая обоснованность и максимальная эффективность

При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим его стоимость.

Априори, максимальная стоимость формируется на рынке за объекты, обладающие так называемым «торговым потенциалом». Рыночная стоимость и арендные ставки для торговых площадей, как правило, наиболее высокие, далее, по убыванию, можно поставить офисные (административные), производственно-складские объекты. Учитывая местоположение объекта оценки в зоне жилой и общественно-деловой застройки, складская и производственная функции не удовлетворяет критерию финансовой обоснованности.

С учетом расположения объекта оценки внутри квартала со средними пешеходными и низкими транспортными потоками, использование под торговую функцию нецелесообразно.

Учитывая объемно-планировочные решения объекта оценки, расположение в удалении от центральной части города, в окружении преимущественно жилой застройки, а также расположение внутри квартала со средними пешеходными и низкими транспортными потоками, использование оцениваемого здания как объекта офисного назначения, представляется в соответствии со всеми рассмотренными выше критериями наиболее эффективным использованием более предпочтительным.

**Вывод: наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является использование его в качестве объекта офисного назначения.**

# 11 Методология определения рыночной (справедливой) стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости

Определение рыночной (справедливой) стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Согласно п.1 ФСО V при проведении оценки используются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (см. Рисунок, представленный ниже).



Методическая структура определения рыночной (справедливой) стоимости

При применении нескольких подходов и методов оценщик, согласно п.3 ФСО V использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с п.2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

## Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно ФСО №7 (п. 23а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.



В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### **Сравнительный подход**

Согласно ФСО V п. п. 4, 6 сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и предложений).

В соответствии с п. 22 б ФСО-7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При реализации сравнительного подхода оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке, проводит анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки, затем вносит поправки на различия между объектами сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированные цены позволяют оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов;

- установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Согласно ФСО № 7 (п. 23д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 23е ФСО № 7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования/зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **Затратный подход**

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

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

В соответствии с ФСО № 7 (п. 24 а, б, в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

## 11.1 Выбор подходов для целей настоящей оценки

В соответствии с п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

### **Затратный подход**

Жизненный цикл объекта недвижимости, как правило, начинается с анализа возможного использования имеющегося (или приобретаемого) земельного участка. По результатам этого

анализа принимается решение о выборе варианта развития жизненного цикла – от проектирования до строительства и пуска улучшений в эксплуатацию. Следовательно, для принятия экономически обоснованного решения о развитии объекта недвижимости необходимо владеть всеми способами оценки затрат на приобретение земельного участка, на выполнение проектных работ и создания улучшений, а также способами оценки прибыли инвестора, планирующего развитие объекта. Эти способы оценки и все необходимые инструменты анализа реализуются в рамках затратного подхода к оценке недвижимости<sup>12</sup>.

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов объекта.

Затратный подход в наибольшей степени применим для недавно построенных объектов, имеющих небольшой физический износ.

При определении затратным подходом стоимости объекта оценки, включающего в себя здание 1973 года постройки, может возникнуть неточность при определении величин физического износа и функционального устаревания строения, ввиду того, что Оценщиком не проводилась техническая экспертиза конструктивных элементов, а также экономического устаревания, которое может быть определено сравнительным или доходным подходом, что приводит к потере независимости данного подхода.

**Таким образом, Оценщик отказался от использования затратного подхода при оценке объекта оценки.**

### ***Доходный подход***

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.

Согласно теории оценки, применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от продажи объекта, генерируется в его стоимость.

Для оценки объектов недвижимости обычно рассчитывается текущая стоимость доходов, которые будут получены в будущем от сдачи в аренду оцениваемого объекта. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Применительно к объекту оценки – нежилое здание, расположенное на земельном участке, можно гипотетически предположить, что оно приобретает как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный. Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. В связи с наличием предложений по сдаче в аренду свободных объектов, определение величины арендной платы за оцениваемый объект возможно с достаточной точностью. Поэтому, Оценщик принял решение о целесообразности проведения расчетов рыночной стоимости оцениваемого Объекта на основе доходного подхода.

**Таким образом, Оценщик принял решение использовать доходный подход при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта.**

### ***Сравнительный подход***

Согласно анализу рынка (см. раздел 9.4) на рынке коммерческой недвижимости г. Тольятти предложения по продаже коммерческих объектов с сопоставимыми характеристиками

<sup>12</sup> Е.С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости», Санкт-Петербург, «МКС», 2007 г.



распространены. Предложений достаточно чтобы подобрать объекты-аналоги близкие по технико-экономическим характеристикам к объекту оценки.

Учитывая данные факты, в настоящем Отчете Оценщик принял решение **использовать сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.**

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета для проведения расчетов в целях определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы.**

Описание примененных подходов и результаты расчетов в рамках указанных подходов приведено далее по тексту отчета.

## 11.2 Методы оценки земельных участков и выбор подходов для целей настоящей оценки

*Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков*

Для оценки рыночной (справедливой) стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

### Методы оценки земельных участков

Методы	Оценка земельных участков	Условие применения метода
Метод сравнения продаж	Застроенных и незастроенных	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).
Метод выделения	Застроенных	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.
Метод распределения	Застроенных	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Методы	Оценка земельных участков	Условие применения метода
Метод капитализации земельной ренты	Застроенных и незастроенных	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.
Метод остатка	Застроенных и незастроенных	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).
Метод предполагаемого использования	Застроенных и незастроенных	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

### Выбор подходов и методов определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

При определении стоимости участков земли, входящих в состав объекта оценки, следует рассматривать их как свободные от застройки в предположении наиболее эффективного использования.

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (то есть участки с улучшениями, соответствующими наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В данном случае земельные участки рассматриваются как незастроенные, поэтому необходимо рассмотреть другие методы.

Метод капитализации земельной ренты используется, когда объект приносит уже стабильные денежные потоки. Поскольку вторичный рынок сдачи в аренду земельных участков под строительство капитальных объектов не развит и земельные участки в основном сдаются в аренду не частными собственниками, а Государством по нормативным ставкам аренды, применение метода капитализации в данном случае нецелесообразно.

Метод предполагаемого использования основан на применении текущей рыночной информации и позволяет учитывать рыночную конъюнктуру, риски инвестирования в определенный сегмент рынка недвижимости, а также особенности реализации инвестиционного проекта, исходя из оцениваемых прав и их ограничений. Рассматриваемые участки предполагают соответствующую комплексную застройку, то есть требуются значительные финансовые ресурсы. Доходные методы предполагают прогнозирование развития экономической ситуации на период строительства и реализации проекта в долгосрочной перспективе, неопределенность и высокая рискованность инвестиционных программ могут привести к неадекватным расчетным прогнозам и недопустимым погрешностям в результатах. Таким образом, применение метода остатка и предполагаемого использования в текущей ситуации общей экономической нестабильности нецелесообразно.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж

представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов. Оцениваемые земельные участки предназначены для размещения промышленных объектов.

Оценщик исследовал рынок земельных участков с целью поиска аналогичных объектов. Найденные объекты дают возможности проведения расчета в рамках сравнительного подхода по основным ценообразующим факторам: набор предлагаемых прав, местоположение, площадь объектов, инженерная обеспеченность и пр.

***Таким образом, так как в г. Тольятти существует рынок земельных участков в настоящей работе стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.***

Описание указанных подходов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в следующих разделах настоящего Отчета.

## 12 Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

При выборе аналогов в рамках сравнительного подхода (п. 10 ФСО V) следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

### Порядок расчета рыночной (справедливой) стоимости

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках сравнительного подхода в настоящей работе был использован метод количественных корректировок. Он позволяет при наличии достаточно большого числа объектов-аналогов сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

**I группа** – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

**II группа** – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения произведения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

*Последовательные корректировки:*

- права на недвижимость;



- условия финансирования;
- условия сделки;
- условия рынка.

*Независимые корректировки:*

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Применение метода количественных корректировок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение показателей стоимости объектов-аналогов к стоимости исследуемых объектов.

## 12.1 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО №7, объектами-аналогами объекта оценки признаются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных ofert по продаже коммерческих объектов в г. Тольятти, объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

- расположение – спальные микрорайоны среднеэтажной застройки г. Тольятти;
- тип объекта - ОСЗ административного назначения;
- общей площадью от 1000 до 3000 кв. м.

### Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади ОКС с НДС, так как данная единица сравнения наиболее распространена на рынке коммерческой недвижимости. В процессе оценки цены продаж объектов-аналогов приводятся к цене объекта оценки через систему корректировок. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную рыночную стоимость объекта оценки.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя

данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице. Подробное описание объектов-аналогов и результаты интервью с правообладателями приведены в Приложении к настоящему Отчету.

## Исходные данные для расчета сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286802558/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286802558/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/261123228/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/261123228/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/</a>
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата оценки/сделки	09.06.2023	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Тип объекта	земельные участки с расположенными на них ОКС	земельный участок с расположенным на нем ОКС	земельный участок с расположенным на нем ОКС	земельный участок с расположенным на нем ОКС	земельный участок с расположенным на нем ОКС
Текущее использование	административное	административное	административное	административное	административное
Передаваемые права на ОКС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право собственности	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Комсомольская ул., 88А	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 8-й квартал, просп. Степана Разина, 78Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А
район	Автозаводский	Центральный	Центральный	Автозаводский	Автозаводский
местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
линия застройки	внутри квартала	первая	в некотором удалении от первой линии	внутри квартала	первая
Этажность	3	3	3	4	4
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	12 837,0	1 500,0	4 722,0	852,0	1 400,0
Общая площадь ОКС, кв.м	<b>2 974,7</b>	<b>1 034,0</b>	<b>1 292,2</b>	<b>1 630,2</b>	<b>1 650,0</b>
Коэффициент застроенности	0,23	0,69	0,27	1,91	1,18
Условия парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Общее техническое состояние ОКС	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	хорошее (простая отделка)	хорошее (улучшенная отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)
Материал стен зданий	керамзитобетонные панели	жб, кирпич	жб, кирпич	жб, кирпич	жб, кирпич
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели при реализации	нет	нет	нет	есть	есть
Цена предложения, руб.	?	<b>37 000 000</b>	<b>39 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв.м		<b>35 783</b>	<b>30 181</b>	<b>24 537</b>	<b>34 545</b>

## Описание проведенных корректировок

### Последовательные корректировки (первой группы)

#### Корректировка на передаваемые права

Передаваемые права на ОКС – право собственности. В случае с объектами-аналогами также передаются права собственности, следовательно, корректировка не требуется.

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки – долгосрочная аренда. Аналогичным набором прав обладают объекты-аналоги №№ 2, 3, для объектов-аналогов №№ 1, 4 передаются права собственности.

Корректировка определялась на основе основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>13</sup>

#### Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку \*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	1,00	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,83	0,94	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,85	0,72
5	Для других целей	0,66	0,96	0,81

В связи с тем, что в стоимости объектов-аналогов учитывается стоимость улучшений, расчет корректировки на передаваемые права при оценке единых комплексов недвижимости производился с помощью метода выделения на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>14</sup>

#### Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

<sup>13</sup> Источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

<sup>14</sup> Источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3133-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvzhimosti-na-01-04-2023-goda>



Учитывая наличие свободного земельного участка у объекта оценки, а также коэффициент застроенности (0,23), доля стоимости земельного участка принимается в размере 0,25.

Величина корректировки для единых комплексов получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\% * L,$$

где L – доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости.

*Корректировка на условия финансирования*

Условия финансирования: условия сделки по объектам-аналогам – типичные для рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти, объекты продаются путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

*Корректировка на условия сделки*

Корректировка на условия сделки для объектов-аналогов проводилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>15</sup>

#### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92

В расчете для объектов-аналогов использовалась скидка на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий в размере среднего значения диапазона для РФ - 6%.

*Корректировка на условия рынка (время продажи)*

Поскольку предложения по продаже объектов-аналогов, актуальные на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

В результате проведенного анализа были проведены две последовательные корректировки: передаваемые права на земельный участок и на условия сделки для всех объектов-аналогов, определена базовая скорректированная удельная цена предложения для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

#### **Независимые корректировки (корректировки второй группы сравнения)**

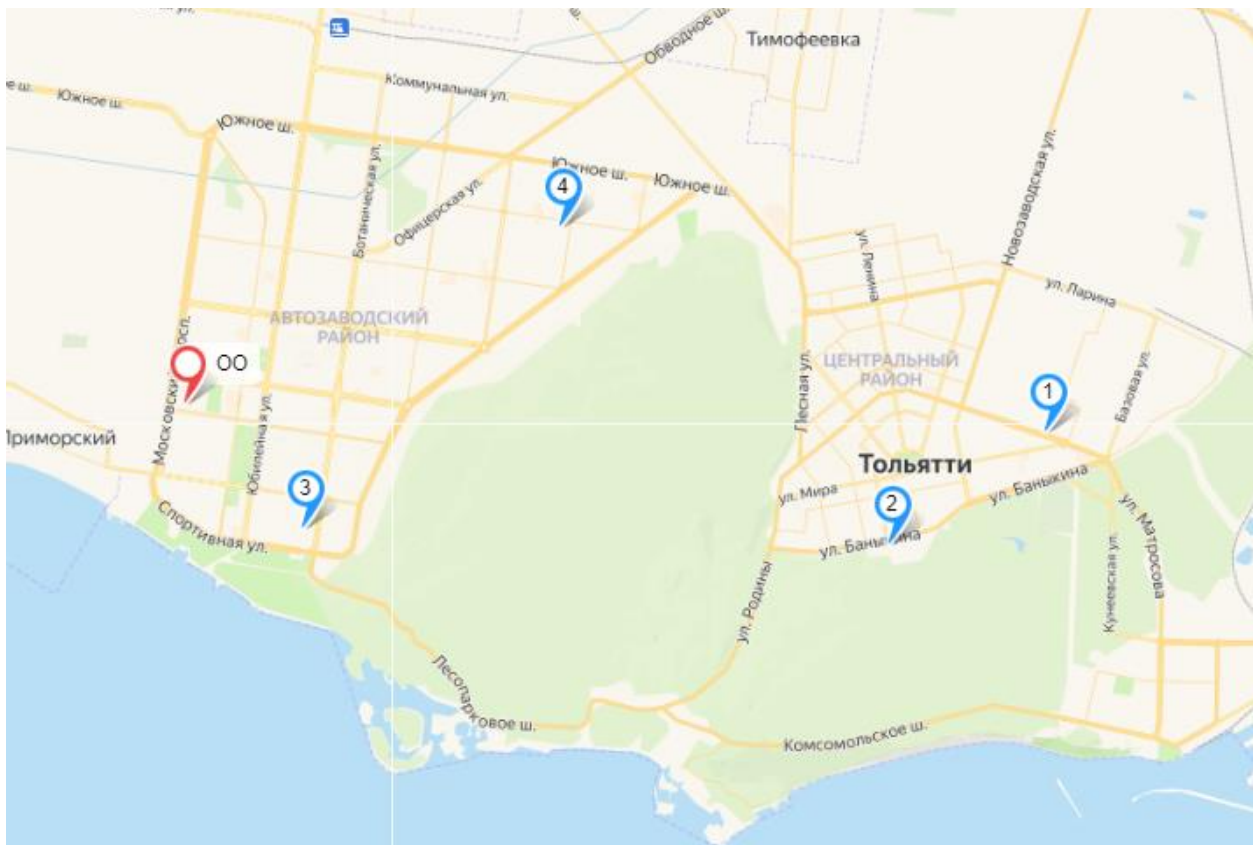
Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы для оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- на местонахождение в пределах города (объект оценки и объекты-аналоги расположены в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки);
- этажность (объект оценки и объекты-аналоги представляют собой 3х-4х этажные здания);
- доступ к объекту (объект оценки и объекты-аналоги имеют свободный доступ);
- на условия парковки (все объекты имеют организованную парковку);
- общее техническое состояние ОКС (все объекты в хорошем состоянии);
- на наличие инженерных коммуникаций (объект оценки и объекты-аналоги обеспечены всеми основными видами инженерных коммуникаций).

<sup>15</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2023-goda>

## Корректировка на местоположение

Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов приведена ниже.



Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов<sup>16</sup>

Корректировка на местоположение проводилась по следующему критерию: линия расположения.

Для расчета величины корректировки на линию расположения были использованы данные Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3107-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)

в целях з/пс назначения и/или г/д, назначения и/или класса качества, технического состояния, общей площади.  
**на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года**  
итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,84	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,90	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,03	0,97
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,85	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	1,02	0,98

В зависимости от линии расположения объектов были определены следующие коэффициенты:

<sup>16</sup><https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa745295a4ea185496fe5ec0b5974577142e960fc318874e80f5ac2a608097804&source=constructorLink>

- первая линия – 1,00;

- в некотором удалении от первой линии – 0,90 (верхняя граница диапазона для офисных и других общественных помещений и зданий);

- внутри квартала – 0,82 (среднее значение для офисных и других общественных помещений и зданий).

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на площадь

При заключении сделок купли-продажи объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Что связано так же с тем, что объекты с большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

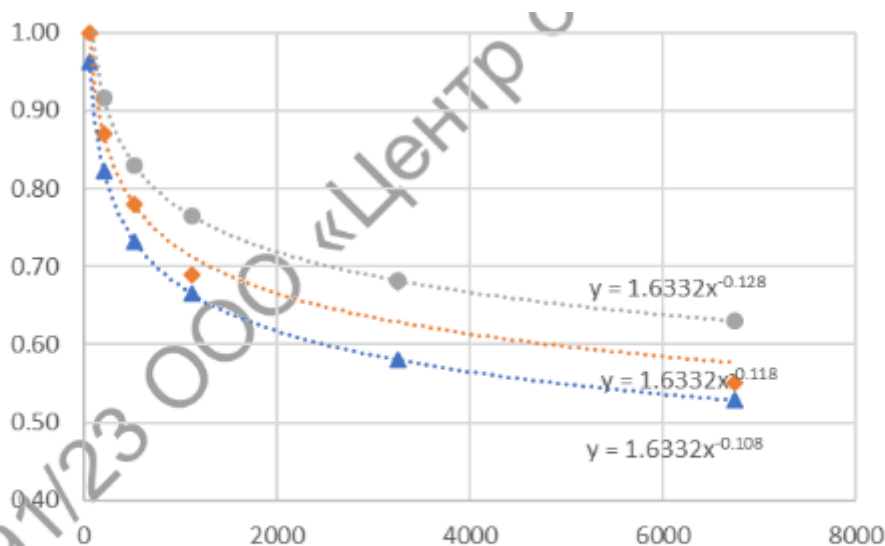


Рисунок 85. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Таким образом, зависимость стоимости от площади была принята на основании следующего уравнения для объектов офисного назначения в городах с численностью населения 500 – 1000 тыс. чел. (принято среднее значение):

$$y = 1,6332 * X^{-0,118}$$

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

## Корректировка на состояние и качество внутренней отделки

Для определения величины коэффициентов на состояние были использованы данные Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3120-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>):

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,06	1,11	1,08
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифровка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,17	1,09

В зависимости от состояния и качества внутренней отделки зданий были определены следующие коэффициенты:

- хорошее (простая отделка) – 1,00;
- хорошее (улучшенная отделка) – 1,08 (среднее значение диапазона для данного вида градации).

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

## Корректировка на наличие мебели при реализации

Для определения величины коэффициентов на состояние были использованы данные Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3121-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2023-goda>):

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2023 года

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,10	1,06

В случае наличия мебели при реализации, с учетом износа, объектам-аналогам присваивались коэффициенты по нижней границе диапазона для офисных зданий и помещений – 1,04.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице



### *Корректировка на обеспеченность землей*

Для определения итоговой рыночной стоимости объекта Оценщик провел заключительную корректировку – на обеспеченность земельным участком каждого из рассматриваемых объектов.

Корректировка была проведена по следующему алгоритму:

- Для каждого из рассматриваемых объектов определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м объекта, кв. м/кв. м (= площадь земельного участка, кв. м / площадь ОКС кв. м).
- Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком, для каждого из аналогов по отношению к объекту оценки.

Величина поправки на разницу в размере земельного участка определялась как величина отклонения, кв. м земельного участка \* стоимость кв. м земельного участка, руб. (определена в разделе 12.2 отчета).

### **Результаты расчетов**

Итоговая мультипликативная корректировка была получена как произведение всех корректировок второй группы. Скорректированная удельная цена каждого объекта-аналога была получена как произведение скорректированной удельной цены по первой группе и итоговой мультипликативной корректировки.

Итоговая удельная стоимость с НДС была определена как среднеарифметическое значение скорректированных удельных цен предложений объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости методом количественных корректировок приведены ниже в таблице.

## Результаты расчета сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировки первой группы</b>					
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	<b>право долгосрочной аренды</b>	<b>право собственности</b>	<b>право долгосрочной аренды</b>	<b>право долгосрочной аренды</b>	<b>право собственности</b>
Коэффициент	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00
Доля ЗУ в ЕОН		0,25	0,25	0,25	0,25
Изменение, %	-	-3,75%	0,00%	0,00%	-3,75%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>34 441</b>	<b>30 181</b>	<b>24 537</b>	<b>33 250</b>
Условия рынка	<b>сделка</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
Изменение, %	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>32 375</b>	<b>28 370</b>	<b>23 065</b>	<b>31 255</b>
<b>Корректировки второй группы</b>					
<b>Местоположение, в т.ч.:</b>	<b>Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24</b>	<b>Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Комсомольская ул., 88А</b>	<b>Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 11А</b>	<b>Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 8-й квартал, просп. Степана Разина, 78Б</b>	<b>Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А</b>
<i>район</i>	<i>Автозаводский</i>	<i>Центральный</i>	<i>Центральный</i>	<i>Автозаводский</i>	<i>Автозаводский</i>
<i>линия застройки</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>первая</i>	<i>в некотором удалении от первой линии</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>первая</i>
Коэффициент	0,82	1,00	0,90	0,82	1,00
Корректировка		0,82	0,91	1,00	0,82
<b>Общая площадь ОКС, кв. м</b>	<b>2 974,7</b>	<b>1 034,0</b>	<b>1 292,2</b>	<b>1 630,2</b>	<b>1 650,0</b>
Коэффициент	0,636	0,720	0,701	0,682	0,681
Корректировка		0,88	0,91	0,93	0,93
<b>Состояние внутренней отделки помещений</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (улучшенная отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>
Коэффициент	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,93	1,00	1,00	1,00
<b>Наличие мебели при реализации</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04
Корректировка		1,00	1,00	0,96	0,96
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения		0,670	0,826	0,896	0,735
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>21 699</b>	<b>23 426</b>	<b>20 658</b>	<b>22 988</b>
<b>Корректировка на обеспеченность землей</b>					
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м объекта, кв. м/кв. м	<b>4,32</b>	<b>1,45</b>	<b>3,65</b>	<b>0,52</b>	<b>0,85</b>
отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		2,86	0,66	3,79	3,47
рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.		<b>1 614</b>	<b>1 614</b>	<b>1 614</b>	<b>1 614</b>
величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв. м		4 624	1 067	6 122	5 596
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС</b>		<b>26 323</b>	<b>24 493</b>	<b>26 780</b>	<b>28 583</b>
<b>Итоговая удельная стоимость, руб./кв. м</b>					<b>26 545</b>
<b>Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС</b>					<b>78 963 052</b>

Таким образом,

стоимость административного здания с учетом права долгосрочной аренды земельного участка,  
рассчитанная в рамках сравнительного подхода, оценена суммой с НДС:

**78 963 052 руб.**

## 12.2 Определение стоимости прав на земельный участок

Методология определения стоимости прав на земельные участки была описана в разделе настоящего Отчета 11.2 «Методы оценки земельных участков и выбор подходов для целей настоящей оценки».

На дату проведения оценки состояние рынка продаж земельных участков в г. Тольятти позволяет считать, что наиболее достоверным методом оценки рыночной стоимости является метод сравнения продаж. Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, относящийся к зданию, была определена на основе метода сравнения продаж.

### Выбор единицы сравнения

Как правило, когда речь идет о земельных участках, используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка. Однако, для более точных расчетов и во избежание большой погрешности результатов, Оценщиком было принято решение использовать в качестве единицы сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м земли.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был использован показатель: стоимость 1 кв. м земельного участка.

### Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов Оценщиком были отобраны земельные участки, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому земельному участку.

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись:

- расположение в г. Тольятти преимущественно в районе многоквартирной жилой застройки;
- предполагаемое использование - под общественно-деловую застройку;
- общей площадью до 30 000 кв. м.

При подборе объектов-аналогов использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

В рамках настоящего отчета объекты-аналоги подбирались в соответствии с вышеприведенными ценообразующими факторами. По мнению Оценщика, наиболее значимыми для объекта оценки являются характеристики местоположения. Второстепенным критерием выбора объектов-аналогов была площадь, сопоставимая с площадью объекта оценки и наличие инженерных коммуникации.

Данные об используемых в расчете объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице. Подробное описание объектов-аналогов приведено в Приложении к настоящему Отчету.



## Выбранные объекты-аналоги для расчета стоимости прав на земельный участок

Характеристики	Объект недвижимости	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2411414471">https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2411414471</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/280501778/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/280501778/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/199972041/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/199972041/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286469250/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286469250/</a>
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	09.06.2023	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Передаваемое право	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 16-й, 7-й квартал, ул. Ленина	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 11Ас2	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 9
район	Автозаводский	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
местонахождение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	центр деловой активности	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка
линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Предполагаемое использование	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,0	2 500,0	28 170,0	8 500,0	3 900,0
Условия подъезда	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге
Наличие инженерных коммуникаций/ возможность их подведения	электричество, вода, канализация, теплоснабжение	инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций	электричество, вода, канализация, теплоснабжение	инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций	электричество, остальные коммуникации по границе
Доступ к участку	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Рельеф земельного участка	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов
Наличие строений под снос	условно свободный	нет	нет	нежилое здание, возможно под снос	нет
Цена предложения, руб.	?	6 250 000	72 000 000	11 990 000	7 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		2 500	2 556	1 411	1 795

Далее цены предложений объектов-аналогов корректируются на отличия от рассматриваемого объекта. Проведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами недвижимости и интервью с экспертами.

## Описание проведенных корректировок

### Корректировки по первой группе

#### Корректировка на передаваемые права

На оцениваемый участок оформлено право долгосрочной аренды. Все объекты-аналоги, за исключением аналога № 3, передаются на праве собственности, требуется корректировка на права.

Корректировка определялась на основе основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>17</sup>

#### Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку \*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85

#### Корректировка на условия финансирования

Под условиями финансирования в настоящем Отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Так как условия аналогичные, корректировка не требуется.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи по объектам-аналогам - типичные для рынка недвижимости г. Тольятти: объекты-аналоги продаются правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

#### Корректировка на условия сделки

Как правило, при закрытии сделок купли-продажи возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г. скидки на торг для земельных участков смешанной коммерческой и жилой застройки составляют 4 – 11%, среднее значение – 7%.

#### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91

Скидка на торг определена в размере среднего значения диапазона для земельных участков смешанной коммерческой и жилой застройки для РФ – 7%.

<sup>17</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

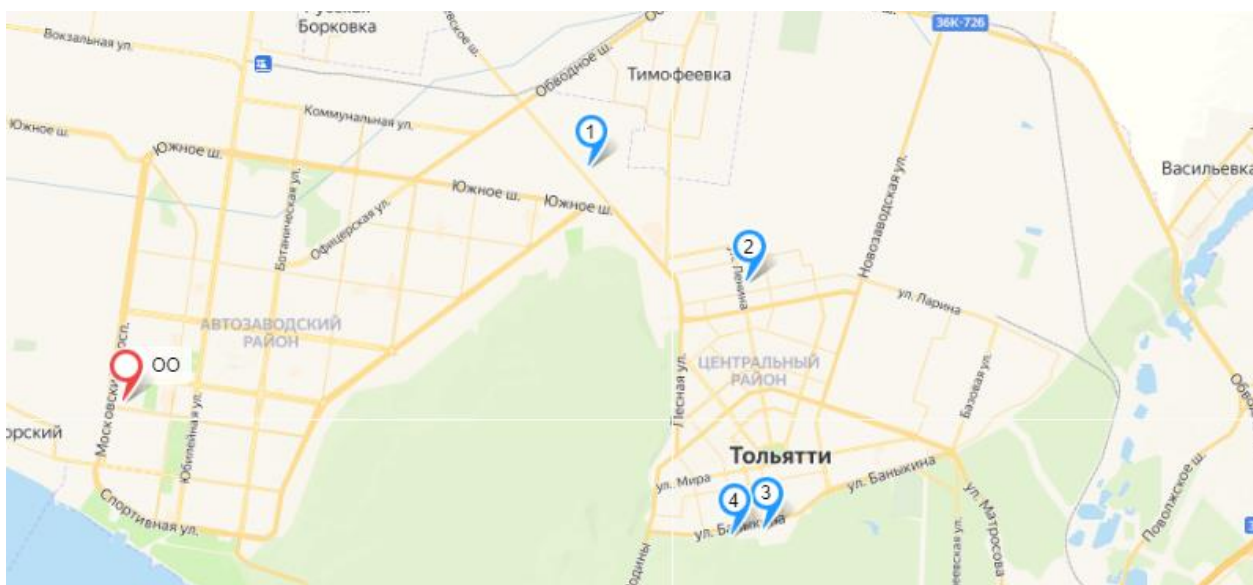
В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

### Корректировки по второй группе

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы у рассматриваемого земельного участка и объектов-аналогов. Не вносилась корректировка на назначение, условия подъезда, доступ к участку, рельеф, так как данные характеристики сопоставимы.

### Корректировка на местоположение

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки представлено ниже на карте.



Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки<sup>18</sup>

### Корректировка на местонахождение в пределах города

Для определения величины корректировки были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», составленного под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера.

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под коммерческую застройку</b>			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73

<sup>18</sup>Источник карты: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa745295a4ea185496fe5ec0b5974577142e960fc318874e80f5ac2a608097804&source=constructorLink>

В зависимости от местонахождения в городе были определены следующие коэффициенты:

- центр деловой активности – 0,88 (среднее значение диапазона для земельных участков под коммерческую застройку);
- многоквартирная жилая застройка – 0,76 (среднее значение диапазона для земельных участков под коммерческую застройку).

Величина корректировки была получена следующим образом:

$$\text{Корректировка} = \text{К объекта оценки} / \text{К объекта – аналога.}$$

Результаты проведенных корректировок представлены в расчетной таблице.

*Корректировка на расположение относительно "красной" линии*

Корректировка определялась на основании аналитических данных информационного портала недвижимости «Статриелт – Statrielt» на 01.04.2023 г.<sup>19</sup>

### на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,92	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,91	0,98	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	1,00	0,91

Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3 расположены на первой линии, им присвоен коэффициент 1,00. Объект оценки и объект-аналоги № 4 расположены в глубине квартала – им присвоен коэффициент 0,84 (среднее значение диапазона для земельных участков под коммерческую застройку).

Величина корректировки была получена следующим образом:

$$\text{Корректировка} = \text{К объекта оценки} / \text{К объекта – аналога.}$$

Результаты проведенных корректировок представлены в расчетной таблице.

*Корректировка на площадь*

При заключении договора купли-продажи объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для определения величины коэффициентов на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», составленного под редакцией к.т.н. Л.А.Лейфера.

<sup>19</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>



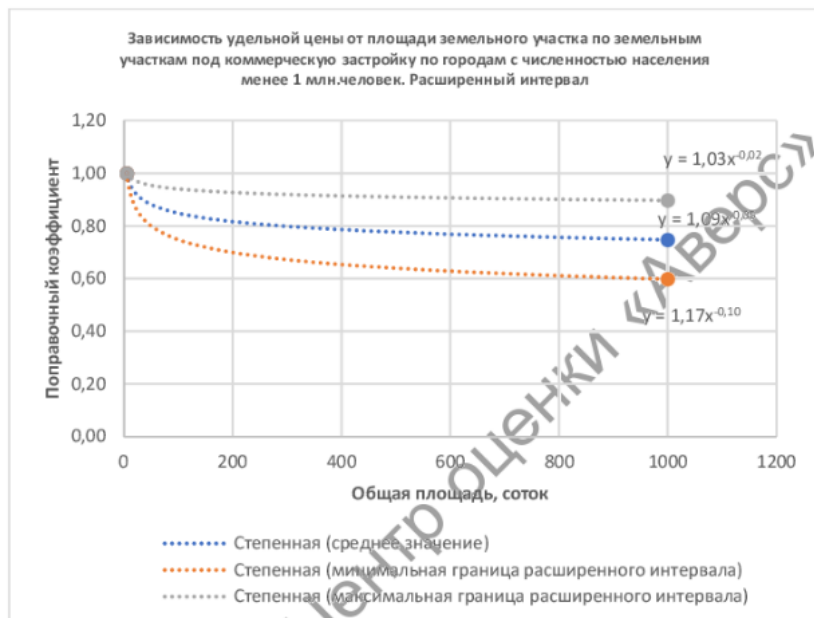


Рис. 42

Таким образом, зависимость стоимости от площади была принята на основании следующего уравнения (принято среднее значение):

$$y = 1,09 * X^{-0,05}$$

Величина корректировки была получена следующим образом:

$$\text{Корректировка} = K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта - аналога.}$$

Результаты проведенных корректировок представлены в расчетной таблице.

*Корректировка на наличие инженерных коммуникаций*

Для проведения корректировки Оценщик использовал данные, представленные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» - <http://statrielt.ru/> по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>20</sup>

**на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года**

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

<sup>20</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelynykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Объектам, обеспеченным электроснабжением присваивался коэффициент 1,05.

Объектам, обеспеченным центральным водоснабжением присваивался коэффициент 1,07.

Объектам, обеспеченным центральной канализацией присваивался коэффициент 1,06, септиком - коэффициент 1,02 (нижняя граница диапазона).

Объектам, обеспеченным теплоснабжением присваивался коэффициент 1,10.

Объектам, обеспеченным газоснабжением присваивался коэффициент 1,16.

Величина корректировки для объектов-аналогов рассчитывалась следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога.}$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

#### *Корректировка на наличие строений под снос*

Для проведения корректировки Оценщик использовал данные, представленные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» - <http://statrielt.ru/> по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>21</sup>

#### **на снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2023 года**

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Объекту-аналогу №3, реализующемуся с небольшим нежилым зданием под снос соответствует коэффициент верхней границы диапазона – 0,98.

Величина корректировки для объектов-аналогов рассчитывалась следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога.}$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

#### **Итоговое значение стоимости прав на земельный участок в рамках применения сравнительного подхода**

Мультипликативный коэффициент по второй группе корректировок получен путем перемножения описанных выше корректирующих коэффициентов.

Скорректированная цена предложения аналога определялась путем произведения цены после первой группы корректировок и итогового корректирующего коэффициента для рассматриваемого аналога.

Удельная стоимость прав на оцениваемый земельный участок получена как среднее значение стоимости объектов-аналогов с учетом поправок.

Результаты расчета методом сравнения продаж и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

<sup>21</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

## Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект недвижимости	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Корректировки первой группы</b>					
Цена предложения, руб./кв. м		2 500	2 556	1 411	1 795
Передаваемое право	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности
Коэффициент на передаваемое право	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка, %	-	-15,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		2 125,0	2 172,6	1 411,0	1 525,8
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		2 125,0	2 172,6	1 411,0	1 525,8
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		1 976	2 021	1 312	1 419
<b>Корректировки второй группы</b>					
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 16-й, 7-й квартал, ул. Ленина	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11Ас2	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 9
район	Автозаводский	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
местонахождение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	центр деловой активности	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка
Коэффициент	0,76	0,76	0,88	0,76	0,76
Корректировка		1,00	0,86	1,00	1,00
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка		0,84	0,84	0,84	1,00
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,0	2 500,0	28 170,0	8 500,0	3 900,0
Площадь земельного участка, сот.	128,4	25,0	281,7	85,0	39,0
Коэффициент (формула)	0,855	0,928	0,822	0,873	0,908
Корректировка		0,92	1,04	0,98	0,94
Наличие строений под снос	условно свободный	нет	нет	нежилое здание, возможно под снос	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00

Характеристики	Объект недвижимости	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка		1,00	1,00	1,02	1,00
<b>Наличие инженерных коммуникаций/ возможность их подведения</b>	<b>электричество, вода, канализация, теплоснабжение</b>	<b>инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций</b>	<b>электричество, вода, канализация, теплоснабжение</b>	<b>инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций</b>	<b>электричество, остальные коммуникации по границе</b>
Кoeffициент наличия электроснабжения	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05
Корректировка		1,05	1,00	1,05	1,00
Кoeffициент наличия водоснабжения	1,07	1,00	1,07	1,00	1,00
Корректировка		1,07	1,00	1,07	1,07
Кoeffициент наличия канализационных сетей (центральной) или локальной (септик) в нормальном (рабочем) состоянии	1,06	1,00	1,06	1,00	1,00
Корректировка		1,06	1,00	1,06	1,06
Кoeffициент наличия теплоснабжения	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,10	1,10
<b>Итоговый мультипликативный корректировочный коэффициент второй группы</b>	<b>-</b>	<b>0,92</b>	<b>0,75</b>	<b>1,10</b>	<b>1,18</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м земельного участка</b>		<b>1 822</b>	<b>1 525</b>	<b>1 443</b>	<b>1 668</b>
<b>Итоговая удельная стоимость прав на земельный участок руб./кв.м</b>					<b>1 614</b>
<b>Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб. с НДС</b>					<b>20 718 918</b>

Таким образом, справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101175:3 составила 20 718 918 руб. с НДС.



## 13 Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках настоящих расчетов Оценщик при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов применил метод прямой капитализации, поскольку объекты могут приносить доход в текущем состоянии.

Метод капитализации по расчетным моделям, обеспечивают капитализацию чистого операционного дохода путем деления его на норму денежного потока, называемую общим коэффициентом капитализации R:

$$V = I / R,$$

где: V – рыночная стоимость объекта;

I - величина чистого операционного дохода;

R - ставка капитализации.

Норма капитализации является отношением чистого операционного дохода (net operating income) к стоимости (value):

$$R = \frac{I}{V}.$$

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. *Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.*

Потенциальный валовый доход (ПВД) - вид дохода, определяемый как максимально возможная денежная сумма, планируемая к получению в течение предстоящего года (после даты оценки или даты приема объекта в управление) - при наиболее эффективном коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

2. *Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный (эффективный) валовый доход.*

Все перечисленные выше доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме:

- из-за потерь, связанных с недогрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендаторов;
- из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки соответствующей информации по местному рынку за предшествующие годы.

3. *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.*
4. *Пересчет чистого операционного дохода за год в текущую стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.*

## 13.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \times S, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

C<sub>0</sub> – ставка за 1 кв. м. арендопригодной площади в год.

**Арендопригодная площадь** для объекта оценки рассчитана по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>22</sup>

### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2023 года

площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже

По расчетам StatRielт на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	Нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,16	1,12	0,85	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.		Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,98	0,92

Так как оцениваемое административное здание прошло реконструкцию в 2007 году, коэффициент арендопригодной площади принят на уровне среднего значения диапазона для офисных зданий, построенных после 1991 года – 0,86. Таким образом, арендопригодная площадь составила 2 558,2 кв.м (без учета подвала).

### Расчет арендной ставки

В рамках настоящего раздела Оценщик определял рыночную (справедливую) арендную ставку для оцениваемого объекта на базе метода количественных корректировок. В рамках данного расчета определялась рыночная арендная ставка для помещений наиболее ликвидными лотами 50-100 кв.м.

Метод количественных корректировок основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были сданы или включены в реестр,

<sup>22</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3109-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2023-goda>

предназначенный для аренды. Рыночная арендная ставка недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения не применим. Любое отличие условий арендуемого сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода необходимы достоверность и полнота информации.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки (I группа):

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия аренды;
- состояние рынка.

Независимые корректировки (II группа):

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной арендной платы, определенной методом сравнения арендных ставок, принимается на основании анализа скорректированных арендных ставок объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и, которые оказывают влияние на величину арендной платы на недвижимость.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам».

Рыночная ставка аренды определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта.

### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц без учета коммунальных услуг (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР).

## Выбор объектов-аналогов

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных ofert по сдаче в аренду объектов офисного назначения, с учетом характеристик объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

- тип – встроенное помещение;
- назначение – офис;
- расположение в Автозаводском районе г. Тольятти.

Данные о подобранных объектах сравнения содержатся в нижеприведенной таблице. Подробное описание объектов-аналогов приведено в Приложении к настоящему Отчету.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

При включении КУ в ставку объектов-аналогов, ставки очищались в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 7. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	2,8%	7,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	0,9%	4,1%
Отопление	5,3%	2,3%	6,9%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>18,2%</b>



## Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Источник информации</b>	-	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/283960885/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/283960885/</a>
<b>Передаваемые права</b>	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Условия рынка</b>	сделка	предложение	предложение	предложение	сделка
<b>Дата сделки / предложения</b>	09.06.2023	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
<b>Тип объекта</b>	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
<b>Назначение</b>	офис	офис	офис	офис	офис
<b>Местоположение, в т.ч.:</b>	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, ул. Фрунзе, 10Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 105	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 6В	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 22
<i>район</i>	<i>Автозаводский</i>	<i>Автозаводский</i>	<i>Автозаводский</i>	<i>Автозаводский</i>	<i>Автозаводский</i>
<i>местонахождение в пределах города</i>	<i>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</i>	<i>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</i>	<i>окраины городов, промзоны</i>	<i>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</i>	<i>спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</i>
<i>линия застройки</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>первая</i>	<i>первая</i>	<i>первая</i>	<i>первая</i>
<b>Площадь помещения, кв.м</b>	50-125	160,0	123,4	250,0	30,0
<b>Этаж</b>	1 этаж (доля 0,48), 2 этаж (доля 0,52)	4	3	3	2
<b>Тип входа</b>	общий	общий	общий	общий	общий
<b>Общее техническое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее/удовлетворительное
<b>Условия парковки</b>	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<b>Состояние отделки помещения</b>	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)
<b>Арендная плата согласно источнику информации</b>	?	80 000,00	51 360,00	166 250,00	15 000,00
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в месяц</b>		500	416	665	500
<b>Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КП</b>		500	416	573	500

## Описание проведенных корректировок

### Последовательные корректировки (первой группы)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов:

- *Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):* Под условиями финансирования в данном Отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки, отсутствие кредитования. Так как условия аналогичные, корректировка не требуется.
- *Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия):* информации о нетипичности условий, о сделках между аффилированными лицами в офертах не представлено, корректировка не требуется.
- *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):* Поскольку все представленные предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.
- *Корректировка на передаваемые права на объекты капитального строительства.* В случае с объектом оценки и объектами-аналогами передается право пользования (аренда).

### Корректировка на условия сделки

Оценщику не удалось выявить на рассматриваемом рынке данных по сделкам и предложениям по аренде объектов аналогичных оцениваемому, позволяющих непосредственно рассчитать скидку к цене предложения при проведении сделки по аренде. Поэтому величина скидки на торг для объектов-аналогов определена по данным справочников, составленных на основе обобщения рыночной информации или экспертных опросов.

Корректировка на условия сделки для объектов-аналогов проводилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2023 г.<sup>23</sup>

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,95	0,88	0,91	0,88	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,94	0,83	0,87	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,94	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,96	0,97	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,93	0,91	0,88

В расчете для объектов-аналогов использовалась скидка на торг при аренде офисных и других общественных помещений, и зданий в размере среднего значения диапазона для РФ - 5%.

<sup>23</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

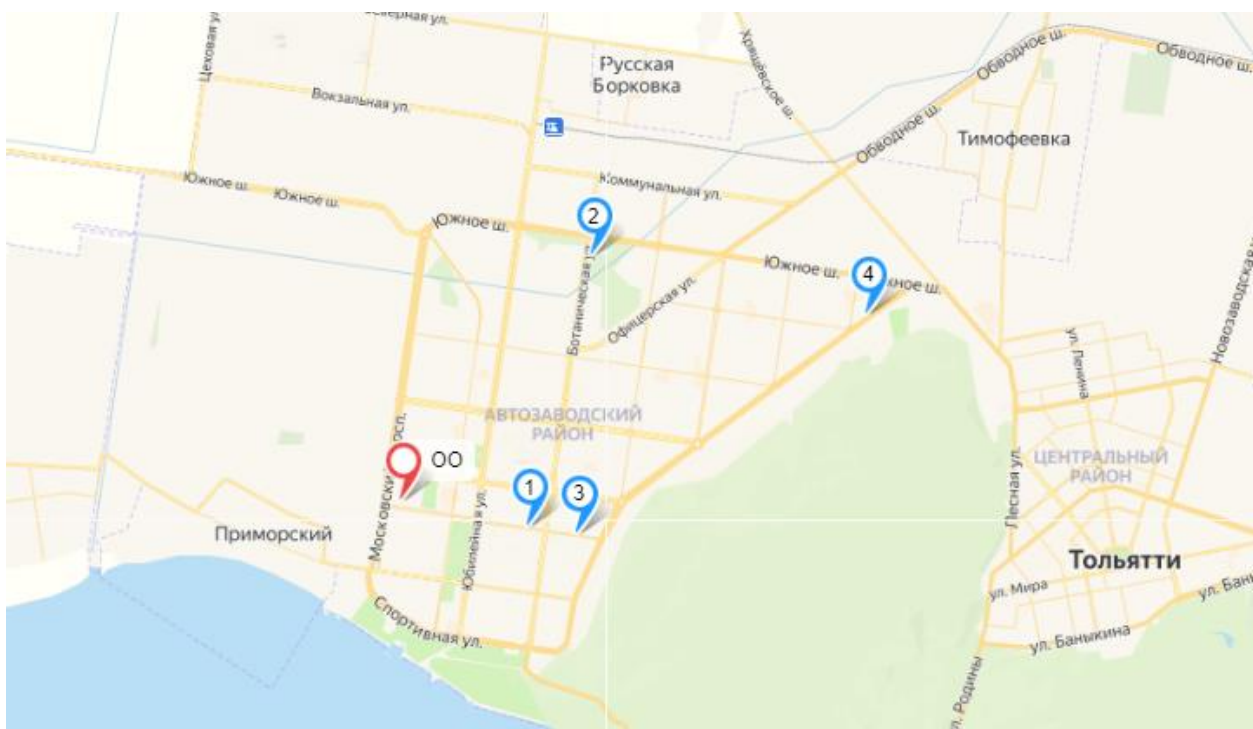
### **Независимые корректировки (второй группы)**

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемых площадей, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- Тип объекта и назначение.
- Тип входа.
- Условия парковки.
- Состояние отделки помещений.
- На инженерную оснащенность.

#### *Корректировка на местоположение*

Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов приведена ниже.



**Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов<sup>24</sup>**

Корректировка на местоположение проводилась по следующим критериям: местонахождение в пределах города и линия застройки.

#### *Корректировка на местонахождение в городе*

Для расчета величины корректировки на местоположение были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>24</sup><https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aa745295a4ea185496fe5ec0b5974577142e960fc318874e80f5ac2a608097804&source=constructorLink>

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.83	0.94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.80	0.75	0.86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67	0.80
Окраины городов, промзоны	0.62	0.54	0.69
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66	0.80

В зависимости от расположения объектов в городе были определены следующие коэффициенты по средним значениям диапазонов для офисно-торговых объектов:

- спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – 0,74;
- окраины городов, промзоны – 0,62.

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки =  $K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на линию расположения

Для расчета величины корректировки на линию расположения были использованы данные Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3107-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,84	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,90	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,03	0,97
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,85	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	1,02	0,98

В зависимости от линии расположения объектов были определены следующие коэффициенты:

- первая линия – 1,00;
- внутри квартала – 0,85 (среднее значение для офисных и других общественных помещений и зданий).

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки =  $K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.



### Корректировка на площадь

При заключении сделок аренды объектов большей площади, арендодатели готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Что связано так же с тем, что объекты с большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Исходя из объемно-планировочных решений по данным поэтажных планов здания, объект оценки предполагается сдавать блоками 50-125 кв.м.

Корректировка на площадь проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
	от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Корректировка для объектов-аналогов, площадью 125-300 кв.м составила 1,03, для объектов-аналогов, площадью до 50 кв.м – 0,97.

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

### Корректировка на этаж

Корректировка на этаж проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.93	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.73	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.74	0.60	0.87

В расчеты принимались коэффициенты по средним значениям диапазонов для офисных объектов:

- первый этаж – 1,00;
- второй этаж и выше – 0,96.

В связи с вышесказанным, коэффициент этажа для объекта оценки в расчетах принимался как средневзвешенная величина, т.е. пропорционально площади помещений на каждом этаже без учета площади подвала.

Коэффициент этажа для объекта оценки – 0,979 (=0,48\*1+0,52\*0,96).

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

*Корректировка на состояние здания, в котором расположено помещение*

Для определения величины коэффициентов на состояние были использованы данные Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3115-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>):

### на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2023 года

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,91	0,76

Для зданий в хорошем состоянии коэффициент присваивался 0,95 (среднее значение диапазона для данной градации). Для объекта-аналога № 4 в состоянии «хорошее/удовлетворительное» коэффициент соответствует среднему значению между хорошим и удовлетворительным состоянием – 0,86 = (0,95+0,76)/2.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$$

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

### Результат расчета арендной ставки

Итоговый коэффициент корректировок по второй группе для расчета удельного показателя был получен в рамках мультипликативной модели, путем перемножения соответствующих корректировок по приведенным выше факторам.

Ставка аренды для объекта оценки получена как среднее значение полученных откорректированных арендных ставок.

Результаты расчета арендной ставки и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

### Расчет рыночной арендной ставки за объект оценки

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировки по первой группе сравнения</b>					
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КП	-	500	416	573	500
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная по 1-ой группе рыночная арендная плата, руб. / кв. м в месяц с НДС, но без учета КП		475,0	395,0	544,0	475,0
<b>Корректировки по второй группе сравнения</b>					
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, ул. Фрунзе, 10Б	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 105	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 6В	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 22
район	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,74	0,62	0,74	0,74
Корректировка	-	1,00	1,19	1,00	1,00
линия застройки	внутри квартала	первая	первая	первая	первая
Коэффициент	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,85	0,85	0,85	0,85
Площадь помещения, кв.м	50-125	160,0	123,4	250,0	30,0
Корректировка		1,03	1,00	1,03	0,97
Этаж	1 этаж (доля 0,48), 2 этаж (доля 0,52)	4	3	3	2
Коэффициент	0,979	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка		1,02	1,02	1,02	1,02
Общее техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее/удовлетворительное
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95	0,86
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,11
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения		0,893	1,035	0,893	0,934
Скорректированная по 2-ой группе элементов сравнения арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КП		424	409	486	444
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КП					441
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС, без учета КП					5 292

Таким образом, величина арендной ставки за объект оценки, определенная методом количественных корректировок составила с НДС и без КП **5 292 руб. в год** (или 441 руб./кв.м в месяц).

Таким образом, потенциальный валовый доход от объекта оценки составляет: **13 538 217 руб.**

### 13.2 Недополученные арендные платежи

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик обычно учитывает то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости объекта в период поиска (или смены) надежных арендаторов или неуплаты арендной платы.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения коэффициентов недозагрузки для офисных объектов класса С и ниже составляют от 6,2 до 18,8% (среднее значение 12,5%).

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

Учитывая удаленность объекта оценки от центра города, процент недозагрузки был принят равным верхнему значению интервала 18,8%.

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, так как арендные платежи вносятся авансово.

### 13.3 Операционные расходы

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2022 года «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения операционных расходов для офисных объектов класса С и ниже составляют от 12,8 до 26,7% от ПВД (среднее значение 20,7%).

Таблица 34. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%



Учитывая качественные и количественные характеристики объекта оценки, в расчетах использовалось среднее значение операционных расходов в размере 20,7% от ПВД.

### 13.4 Определение ставки капитализации

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения коэффициентов капитализации для офисных объектов составляют от 7,5 до 14,5% (среднее значение 11,0%).

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

Высокие ставки характерны для объектов с высокими рисками неполучения доходов, снижению степени которых могут служить удачность локального местоположения, успешность концепция проекта, отсутствие прямых конкурентов и прочее. Низкие значения текущей доходности характерны для ликвидных качественных объектов со стабильным арендным потоком и низкими рисками.

Принимая во внимание качественные и количественные характеристики объекта оценки, коэффициент капитализации был принят на уровне среднего значения для офисных объектов, то есть в размере 11%.

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатели	Значения	Описание
1	Общая площадь объекта оценки, кв.м	2 974,7	Выписка из ЕГРН
2	Арендопригодная площадь объекта оценки, кв.м	2 558,2	Ведомость помещений
3	Арендная ставка за административные площади, руб./кв.м в год с НДС, без учета КП	5 292	Расчетное значение
4	<b>Потенциальный валовый доход, руб.</b>	<b>13 538 217</b>	= п.2*п.3
5	Потери от неполной загрузки, %	18,80%	Лейфер_2021
6	<b>Действительный валовый доход, руб.</b>	<b>10 993 032</b>	= п.4*(1-п.5)
7	Операционные расходы собственника всего, %	20,70%	Лейфер_2022
8	Операционные расходы собственника всего, руб.	2 802 411	= п.4*п.5
19	<b>Годовой чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>8 190 621</b>	= п.6-п.8
10	Коэффициент капитализации	11,00%	Лейфер_2021
11	<b>Стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>74 460 192</b>	= п.9 / п.10

Таким образом,

стоимость административного здания с учетом права долгосрочной аренды земельного участка,

рассчитанная в рамках доходного подхода, оценена суммой с НДС:

**74 460 192 руб.**

## 14 Согласование результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной стоимости объекта оценки является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных Оценщиком подходов к оценке. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение единого итогового значения наиболее вероятной величины рыночной стоимости через оценку надежности и точности получения каждого из них.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка стоимости объектов на основе двух подходов. Результаты этих подходов представлены в нижеприведенной таблице.

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	78 963 052
Доходный подход	74 460 192

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

Далее приведены соображения, которыми руководствовался Оценщик, назначая весовые коэффициенты результатам подходов.

### *Доходный подход*

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Результат доходного подхода получен на основании фактической информации об арендных ставках, подтвержденной рыночными данными. В ходе проведенного исследования использована достоверная и обоснованная информация об уровне расходов, затрат, доходов, которые уже обрели некоторую устойчивость и, соответственно, предсказуемость на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому Оценщик полагает, что стоимостная оценка доходного подхода достаточно точным образом отражает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения коэффициента капитализации и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости, соответственно данный фактор может вносить некоторую погрешность в расчетах.

### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, представлены на рынке коммерческой недвижимости г. Норильска в достаточном количестве. Оценщику удалось подобрать объекты-аналоги, близкие по технико-экономическим характеристикам. При расчете сравнительным подходом результат имеет достаточную точность.

Учитывая достоинства и недостатки каждого из примененных подходов, подходам, использованным в настоящей оценке, были присвоены следующие весовые коэффициенты: сравнительный – 50%, доходный – 50%.

Таким образом, справедливая стоимость объектов оценки составила:

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Справедливая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный подход	50%	78 963 052
Доходный подход	50%	74 460 192
Затратный подход	-	Не применялся
<b>Согласованная справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС</b>		<b>76 711 622</b>
<b>Справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС (округленно)</b>		<b>76 700 000</b>

\*С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно заданию на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. Таким образом, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала.

Таким образом,

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 09.06.2023 г., оценена суммой:

**76 700 000 (Семьдесят шесть миллионов семьсот тысяч) руб. с НДС,**

в том числе НДС: 12 783 333,33 руб. или

**63 916 666 (Шестьдесят три миллиона девятьсот шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб., 67 коп. без НДС**

В том числе по объектам:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливой стоимости объекта (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливой стоимости объекта, руб. без НДС
1	Административное здание	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	63:09:0101168:4147	2 974,7	56 000 000	9 333 333,33	46 666 666,67
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	63:09:0101175:3	12 837,0	20 700 000	3 450 000,00	17 250 000,00
<b>Итого</b>					<b>76 700 000</b>	<b>12 783 333,33</b>	<b>63 916 666,67</b>

## 15 Определение размера обязательств по договору аренды земельного участка (справочно)

В соответствии с Правилами определения текущей стоимости активов и стоимости чистых активов, составляющих пенсионные накопления, стоимости активов, составляющих пенсионные резервы, и совокупной стоимости пенсионных резервов АО «НПФ «Ростех» (в ред. №02-02/59 от 24.03.2023 г.)<sup>25</sup>:

«Стоимость обязательств по договору аренды оценивается оценщиком в сроки, соответствующие требованиям действующего законодательства. Если оценка стоимости производится до даты, когда станет доступным первый отчет оценщика, стоимость договора определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости. Дисконтированию подлежат расчетные арендные платежи согласно сроку аренды, подлежащие начислению за аренду базового актива, которые еще не осуществлены на дату оценки. В качестве ставки дисконтирования используется ставка по договору аренды.

При отсутствии информации о ставке по договору используется скорректированная среднерыночная ставка по кредитам в валюте обязательства с релевантным сроком исполнения.»

Величина рыночной арендной платы в рамках настоящего отчета принята согласно предоставленной бухгалтерской справке АО «НПФ «Ростех» от 30.03.2023 г. о размере арендной платы за земельный участок за 2 квартал 2023 года. Арендная плата за 2 квартал 2023 года составила 244 710,43 руб. Таким образом, величина годовой арендной платы составила 978 841,72 руб.

### Определение периода дисконтирования

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г. оставшийся срок аренды составляет 41,15 лет с даты оценки.

### Определение ставки дисконтирования

Поскольку в вышеуказанном Договоре аренды земельного участка отсутствует информация о величине ставки, используемой для исчисления величины арендной платы, согласно вышеописанной методике в рамках настоящего Отчета в качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях сроком исполнения свыше 1 год<sup>26</sup>. По состоянию на дату оценки величина данной процентной ставки рассчитывалась как среднее значение за последние 6 месяцев и составила 9,92%.

### Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по Российской Федерации)<sup>27</sup>

Июль 2022	10.42	11.03	11.70	9.49	10.57	10.18	9.20	9.75	10.11	13.89	12.02	10.25	11.03	10.80	9.88	10.44
Август 2022	9.78	10.32	10.88	8.51	9.81	8.92	8.01	8.46	11.54	10.43	11.65	9.77	10.58	10.16	9.74	9.96
Сентябрь 2022	9.44	10.32	10.74	7.78	9.46	8.84	8.72	8.79	10.01	10.46	11.30	9.67	10.44	10.26	9.68	9.95
Октябрь 2022	9.45	10.27	10.42	7.31	9.18	9.03	9.10	9.07	11.06	10.28	11.18	9.19	10.23	10.22	10.64	10.48

Ноябрь 2022	8.43	10.43	10.29	7.83	9.33	9.41	7.96	8.62	9.53	10.38	10.68	9.14	10.16	10.24	9.83	10.05
Декабрь 2022	8.93	9.80	10.41	7.50	8.93	8.62	8.51	8.56	10.04	11.54	10.63	8.71	9.91	10.38	9.49	9.89
Январь 2023	9.53	9.99	10.85	9.03	9.79	9.22	7.42	8.23	9.86	11.32	10.80	10.29	10.29	9.69	8.29	8.88
Февраль 2023	9.19	10.15	10.85	8.59	9.54	9.59	7.64	8.95	10.06	11.73	10.92	9.79	10.36	10.21	9.60	9.87
Март 2023	9.27	10.32	10.70	8.68	9.59	9.55	8.08	8.88	10.03	11.16	11.03	9.27	10.14	10.57	10.11	10.33

\* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.  
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

<sup>25</sup>[https://rostecnpf.ru/upload/iblock/220/umm3zn174gunf44n5fg1h8y5ehe459h1/Правила%20определения%20стоимости%20чистых%20активов,%20составляющих%20пенсионные%20резервы%20и%20пенсионные%20накопления%20АО%20«НПФ%20«Ростех»%20\(ред.%207\).pdf](https://rostecnpf.ru/upload/iblock/220/umm3zn174gunf44n5fg1h8y5ehe459h1/Правила%20определения%20стоимости%20чистых%20активов,%20составляющих%20пенсионные%20резервы%20и%20пенсионные%20накопления%20АО%20«НПФ%20«Ростех»%20(ред.%207).pdf)

<sup>26</sup>С учетом отсутствия данных о ставках по кредитам, сопоставимым по срокам аренды, используется ставка свыше 1 года

<sup>27</sup>[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)



## Определение величины размера обязательств по договору аренды земельного участка

Текущая стоимость получена с помощью функции Excel «ПС».<sup>28</sup>

Расчет величины размера обязательств по договору аренды земельного участка приведен в таблице ниже:

Период	Арендная плата за земельный участок, руб.	Текущая стоимость, руб.
1	978 841,72	890 503,75
2	978 841,72	810 138,05
3	978 841,72	737 025,16
4	978 841,72	670 510,51
5	978 841,72	609 998,65
6	978 841,72	554 947,82
7	978 841,72	504 865,20
8	978 841,72	459 302,40
9	978 841,72	417 851,53
10	978 841,72	380 141,49
11	978 841,72	345 834,69
12	978 841,72	314 623,99
13	978 841,72	286 229,98
14	978 841,72	260 398,45
15	978 841,72	236 898,15
16	978 841,72	215 518,70
17	978 841,72	196 068,69
18	978 841,72	178 373,99
19	978 841,72	162 276,19
20	978 841,72	147 631,18
21	978 841,72	134 307,84
22	978 841,72	122 186,90
23	978 841,72	111 159,84
24	978 841,72	101 127,95
25	978 841,72	92 001,41
26	978 841,72	83 698,52
27	978 841,72	76 144,94
28	978 841,72	69 273,05
29	978 841,72	63 021,34
30	978 841,72	57 333,82
31	978 841,72	52 159,59
32	978 841,72	47 452,32
33	978 841,72	43 169,87
34	978 841,72	39 273,90
35	978 841,72	35 729,53
36	978 841,72	32 505,03
37	978 841,72	29 571,53
38	978 841,72	26 902,78
39	978 841,72	24 474,87
40	978 841,72	22 266,08
41,15	978 841,72	19 971,26
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб.		9 662 870,90
<b>Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб. (округленно)</b>		<b>9 663 000</b>

Таким образом, величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составит: 9 663 000 (Девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи) руб. без НДС.

<sup>28</sup> ПС — одна из финансовых функций, возвращающая приведенную (к текущему моменту) стоимость займа или инвестиции на основе постоянной процентной ставки. Такая стоимость эквивалентна общей сумме последующих выплат на протяжении установленного числа периодов выплат.

Оценщик обращает внимание, что полученная выше величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка указывается справочно. Поскольку невозможно точно спрогнозировать изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (41,15 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точной и корректной и будет сохраняться таковой на протяжении всего оставшегося срока аренды.

## 16 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщиков о стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату оценки объекта). Оценщики не принимают на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющемся предметом данного Отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- этот Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI (утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200); ФСО № 7 (Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 № 611), Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г; Стандартов и правил саморегулируемой организации, в которой состоит подписавший отчет Оценщик, в части, не противоречащей федеральным стандартам оценки.

Таким образом,

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 09.06.2023 г.,  
оценена суммой:

**76 700 000 (Семьдесят шесть миллионов семьсот тысяч) руб. с НДС,**

в том числе НДС: 12 783 333,33 руб. или

**63 916 666 (Шестьдесят три миллиона девятьсот шестнадцать тысяч  
шестьсот шестьдесят шесть) руб., 67 коп. без НДС**

В том числе по объектам:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливой стоимости объекта (округленно), руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливой стоимости объекта, руб. без НДС
1	Административное здание	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	63:09:0101168:4147	2 974,7	56 000 000	9 333 333,33	46 666 666,67
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	63:09:0101175:3	12 837,0	20 700 000	3 450 000,00	17 250 000,00
<b>Итого</b>					<b>76 700 000</b>	<b>12 783 333,33</b>	<b>63 916 666,67</b>

Справочно: величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составляет:

**9 663 000 (Девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи) руб. без НДС**

Оценщик:



Мироненко Н. В.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки «Аверс»



Кадушкин И. Б.



## 17 Список литературы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 № 611);
- Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3.
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.
- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.
- Грибовский С.В., Оценка доходной недвижимости. - С-Пб.: Питер, 2001 г.
- Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.
- Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.
- Д.В. Виноградов, Экономика недвижимости, Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; 2007. – 136 с.
- Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МКС», 2007 г.
- Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.
- Лейфер Л. А. Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.
- Лейфер Л. А. Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.
- Яскевич Е. Е. Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №31, 2022», Научно-практический Центр Профессиональной Оценки НЦПО, г. Москва, 2022 г.

# 18 Приложения

## 18.1 Копия Задания на оценку

Приложение № 1  
к Договору № 54/23/\_\_\_\_\_  
от 01.06.2023 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию, в том числе местонахождение)	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147. Оцениваемые права, обременения прав: Здание – Собственность.  Земельный участок, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Оцениваемые права, обременения прав: Право пользования и владения на условиях договора аренды.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах».
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Справедливая. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»).
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки (цена выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив <sup>1</sup> ); 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 4) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	09 июня 2023
Специальные допущения	Не имеются.
Иные существенные допущения	1. В рамках проведения оценки общие сведения об объектах оценки принять согласно данным правоподтверждающих документов и технической документации 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.

<sup>1</sup> п. 2 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"



	4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в ходе осуществления процедуры оценки, указываются в соответствующем пункте Отчета согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
Ограничения оценки	1. Особенности проведения осмотра объекта оценки отсутствуют. 2. Прочие допущения и ограничения, возникающие в ходе осуществления процедуры оценки, указываются в соответствующем пункте Отчета согласно п.8 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
Ограничение на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке	Передача третьим лицам конфиденциальных сведений, указанных в Отчете об оценке без согласия Заказчика и/или Исполнителя не допускается, за исключением случаев, прямо указанных законодательством Российской Федерации.
Форма составления Отчета об оценке	1. На бумажном носителе в 2-х экземплярах; 2. В форме электронного документа, в формате pdf.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости; 2. Технический паспорт и/или кадастровый паспорт; 3. поэтажный план объекта оценки (при оценке окс, помещений); 4. Экспликации на каждый объект оценки (при оценке окс, помещений).
Необходимость привлечения внешних организаций квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки (помимо заказчика оценки)	Банк России.
Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к Отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 ФСО IV, в объеме не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются	Отсутствует.

результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
Объем данных, требующих от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки подтверждения информации, и форма такого подтверждения	Документы, передаваемые оценщику, оформляются Заказчиком на бумажном носителе и заверяются Заказчиком.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Заказчик:**  
**АО «НПФ «Ростех»**  
**Врио генерального директора**

  
 \_\_\_\_\_ /М.Н. Козлова/  
 м.п. 

**Исполнитель:**  
**ООО «Центр оценки «Аверс»**  
**Генеральный директор**

  
 \_\_\_\_\_ /И.Б. Кадушкин/  
 м.п. 



## 18.2 Данные об объектах-аналогах

### Объекты-аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода

ОАН№1 <https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/286802558/>

🔄 [tolyatti.cian.ru](https://tolyatti.cian.ru) Продаю здание 1034м<sup>2</sup> Комсомольская ул., 88А, Тольятти, Самарская область, р-н Центральный - ба

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы + Разместить


Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа зданий в Тольятти > Центральный > Комсомольская улица

28 май, 12:33 9 просмотров, 1 за сегодня

### Здание, 1 034 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Комсомольская ул., 88А [На карте](#)

❤ В избранное 🔗 📄 📷 📧 🗑 Пожаловаться



**37 000 000 ₽**  
35 784 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 967 722-86-88**

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 98005858

📄 Отчёт о привлекательности по и локации

**АПАРТАМЕНТЫ** на Черной речке

**1 034 м<sup>2</sup>** **3 этажа** **2014**  
Площадь Этажность Год постройки

Продается отдельно стоящее здание на первой линии улицы Комсомольская Центрального района рядом со Связьбанком.  
Здание современное, постройки 2014 года, со всеми необходимыми коммуникациями, общей площадью 1034 кв.м. 3 этажа и цокольный этаж. В настоящий момент используется как торгово-офисный центр, но может использоваться как помещение свободной планировки, т.к. несущих стен внутри здания нет. Своя заасфальтированная парковка площадью - 1000 кв.м.

О здании			
Год постройки	2014	Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Дизайнерский ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	1 034 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая		
Площадь участка	0,15 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		

**37 000 000 ₽**  
35 784 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 967 722-86-88**

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 98005858



Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа зданий в Тольятти > Центральный > улица Баныкина

4 апр, 12:40 65 просмотров, 1 за сегодня

### Здание, 1 292,2 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11А [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



**1 292,2 м²** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Предлагаю купить здание с земельным участком. 1 линия домов. Здание: 1292.5 метров, 3 этажа. Используется как офисный центр в отличном состоянии. Высота потолков на 1 этаже 3.9 метра, 2-3 этажи 3 метра. Отопление от магистрального Газа. Офисный центр полностью заселен арендаторами и приносит стабильный доход! Земельный участок: 4722 метра, земли населённых пунктов, аренда на 49 лет. Огорожено забором, своя парковка, в ночное время используется как ночная стоянка и приносит стабильный доход. Вокруг жилая застройка.

#### О здании

Возможное назначение	Свободное	Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 292,2 м²		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	100

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11А

**39 000 000 ₹**

30 182 ₹ за м²

**+7 987 817-11-68**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И отзыв после звонка

Специалист работает с 8:00 по 19:00. Напишите ему или позвоните завтра.

[Написать](#)

PRO ID 3915280

Отчёт о привлекательности помещения и локации

**39 000 000 ₹**

30 182 ₹ за м²

**+7 987 817-11-68**

Отчёт о привлекательности помеще и локации

**39 000 000 ₹**

30 182 ₹ за м²

**+7 987 817-11-68**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. отзыв после звонка

Специалист работает с 8:00 по 19:00. Напишите ему или позвоните завтра.

[Написать](#)

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа зданий в Тольятти > Автозаводский > 8-й квартал > проспект Степана Разина

8 сен, 11:23 222 просмотра, 2 за сегодня

## Здание, 1 630,2 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 8-й квартал, просп. Степана Разина, 78Б [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Печать Пожаловаться

от 0% при предоставлении дополнительного залога. Выявляется единовременная комиссия за разорирование д/с (1-2% от суммы кредита) и оформление залога 2 000 руб. за каждый объект недвижимости. Подробная информация о всех программах кредитования и условиях на официальном сайте банка aigros.ru

40 000 000 ₽ ▼

24 537 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 917 962-47-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 18650301

Отчёт о привлекательности помещ. и локации



6 фото



1 630,2 м<sup>2</sup>  
Площадь

4 этажа  
Этажность

1996  
Год постройки

[Фотографии \(6\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Здание, 1 630,2 м<sup>2</sup> В избранном

Продаётся офисное здание с действующими договорами аренды!  
Переменная этажность 2-4 этажа и подвал.  
Высота потолков 2.7-3м  
Водоснабжения и отопление центральное.  
Канализация центральная.  
Разрешённая мощность 71.1 кВт.  
На каждом этаже сан узел (7 шт.)  
Собственный паркинг 30 м/м.  
Зона многоэтажной жилой застройки.  
В 500 метрах находится лесопарковая зона.  
Городская набережная через 1 км.  
Офисное здание находится на участке который в аренде на 49 лет (до 2053 года).  
Рассмотрю Ваши предложения!

40 000 000 ₽ ▼

24 537 ₽ за м<sup>2</sup>

+7 917 962-47-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**О здании**

Год постройки	1996	Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Офисное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	1 630,2 м <sup>2</sup>		

Статус участка В аренде

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная Количество парковочных мест 30

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 8-й квартал, просп. Степана Разина, 78Б

**40 000 000 ₹**  
24 537 ₹ за м<sup>2</sup>

**+7 917 962-47-27**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИ **отзыв** после звонка

[Написать](#)

ID 18650301

Отчёт о привлекательности помещений и локации

**Земельный участок 63:09:0101180:12**

Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, пр-кт Степана Разина, д. 78Б

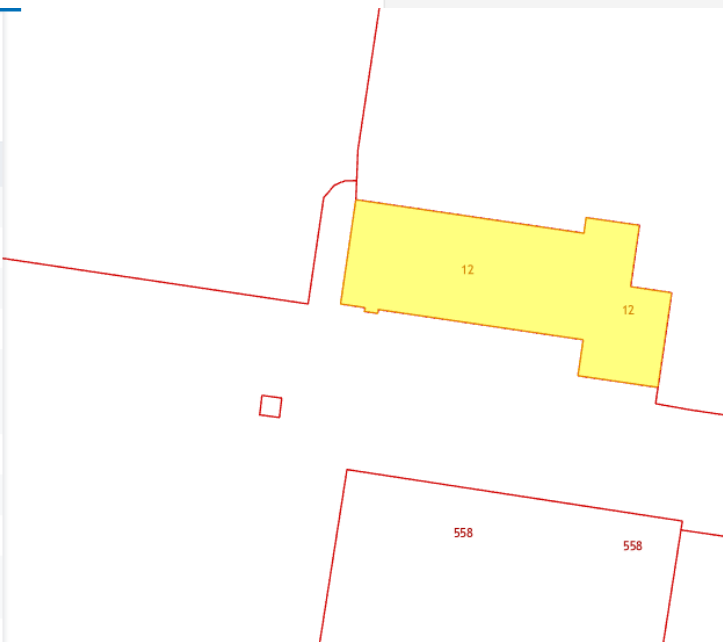
для дальнейшей эксплуатации административного здания

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

**Информация**

**Услуги**

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:09:0101180:12
Кадастровый квартал:	63:09:0101180
Адрес:	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, пр-кт Степана Разина, д. 78Б
Площадь уточненная:	852 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для дальнейшей эксплуатации административного здания
Форма собственности:	-



Здание реализуется с мебелью.



1 ноя, 09:39 144 просмотра, 1 за сегодня

### Здание, 1 650 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



57 000 000 ₽ ▲ ▼

34 546 ₽ за м²

+7 963 911-75-03

■ СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на **отзыв** после звонка

[Написать](#)

ID 47946467

■ Отчёт о привлекательности помещений и локации



15 фото



**1 650 м²**  
Площадь

**4 этажа**  
Этажность

**2002**  
Год постройки

57 000 000 ₽ ▲ ▼

34 546 ₽ за м²

+7 963 911-75-03

Предлагаем к продаже 3-х этажное офисное здание площадью 1650 кв.м в центре Автозаводского района гор. Тольятти на 1ой линии по адресу 70 лет Октября, дом 31А, между ТЦ Каретный двор и ТЦ Бегемот. Отличная транспортная доступность, активный пешеходный трафик. В здании 3 отдельных входа. Кроме 3х этажей, в здании имеется полноценный цокольный этаж кабинетной системы с окнами. Кабинеты частично меблированы. Сан.узлы на каждом этаже, в том числе цокольном. Здание оборудовано видеонаблюдением (12 камер), пожарной и охранной сигнализацией с выходом на систему ЦСМ, кондиционированием, все в отличном состоянии. В здании имеется серверная (провайдеры Ростелеком, Другой Телеком). В 2021г. введен в эксплуатацию новый автоматический теплоузел. Земельный участок 13,5 сот в собственности. Все офисы сданы в аренду - здание продается как готовый действующий бизнес.

#### О здании

Год постройки	2002	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	1 650 м²	Линия домов	Первая
Площадь участка	0,14 га	Статус участка	В собственности
Парковка	Наземная		

57 000 000 ₽ ▲ ▼

34 546 ₽ за м²

+7 963 911-75-03

■ СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на **ЦИАН**. И **отзыв** после звонка

[Написать](#)

ID 47946467

Здание реализуется с мебелью.



## Объекты-аналоги, использованные в рамках доходного подхода

ОА№1 <https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/>

[tolyatti.cian.ru](https://tolyatti.cian.ru) Аренда офиса 160м² ул. Фрунзе, 10Д, Тольятти, Самарская область, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А кв

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы + Разместить об

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Аренда офисов в Тольятти > Автозаводский > 3-й А квартал > улица Фрунзе

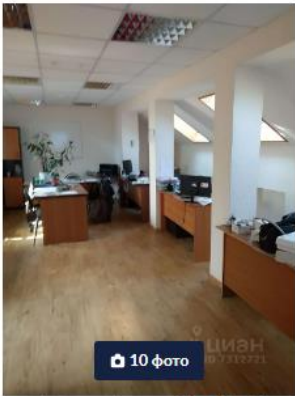
18 май, 12:36 111 просмотров, 0 за сегодня

### Офис, 160 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, ул. Фрунзе, 10Д [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Реклама. Рекламодатель ПАО Сбербанк. ИНН 7707983893. ОГРН 1027700121985. г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Ген. лиц. Банка России №1483 от 11.09.2015 г. Сберинвестиции - бренд, под которым продается розничные инвестиционные продукты ПАО Сбербанк, его дочерних обществ и партнеров. Получить подробную информацию



10 фото

**80 000 ₽/мес.** 6 000 ₽ за м² в год

**+7 903 308-69-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русская Жемчужина**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Екатерина Николаевна Гильма

Отчёт о привлекательности помещ и локации

gail

[tolyatti.cian.ru](https://tolyatti.cian.ru) Аренда офиса 160м² ул. Фрунзе, 10Д, Тольятти, Самарская область, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А кварт...

**160 м²** Площадь  
**4 из 4** Этаж  
**Свободно** Помещение

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается помещение свободного назначения в долгосрочную аренду:

- 160 кв.м. в деловом центре Автозаводского района За квартала
- Первая линия, парковка, отличный автомобильный трафик
- Офис-мансарда занимает весь верхний этаж пристроя жилого дома
- Просторные кабинеты 51, 54, 33 кв.м. + подсобные помещения
- Пространство для юридического агентства, архитектурного бюро, дизайнерской мастерской, и др.
- Инженерные сети в отличном состоянии
- Возможность размещения рекламы на фасаде

**БЕЗ КОМИССИИ С АРЕНДАТОРА!**

Звоните: подберем для Вас подходящее помещение!!!  
ООО "Русская Жемчужина" успешно работает на рынке недвижимости г. Тольятти в течении 30 лет, является действующим членом Российской гильдии риэлторов.

**80 000 ₽/мес.** 6 000 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

**+7 903 308-69-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И о отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русская Жемчужина**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Екатерина Николаевна Гильманова

Отчёт о привлекательности помещения и локации

galkaspace.ru

**Пространств для меропр под ключ! G. Space!**

В состав арендной ставки включен НДС, коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно.

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

+ Разместить объявление Войт

---

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Аренда офисов в Тольятти > Автозаводский > Южное шоссе

31 май, 14:20 2 просмотра, 1 за сегодня Р Плати

## Офис (В+), 123,4 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 105 [На карте](#)

❤ В избранное
🔍
📄
📷
📧
📞
📧
Пожаловаться

📷 11 фото

**Реклама. Рекламодатель:** ПАО Сбербанк. ИНН 7707083993. ОГРН 3027700132195. г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Гол. лиц. Банка России №3482 от 23.09.2015 г. СберИнвестиции - бренд, под которым продаются розничные инвестиционные продукты ПАО Сбербанк, его дочерних обществ и партнеров. Получить подробную информацию

**51 360 Р/мес.** ▼

4 995 Р за м² в год

**+7 967 723-82-47**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Центр Коммерческой Недвижимости** 👑

🔒 Документы проверены

РИЕЛТОР

Игорь Майборода

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Арт. 31697162

От собственника. Без комиссии.

Сдам комфортный офис в современном здании на первой линии, общей площадью 123, 4 м2 по адресу: г. Тольятти, ул. Южное шоссе, 105.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- располагается в Автозаводском районе Тольятти;
- высокий автомобильный трафик;
- своя огороженная парковка, шлагбаум;
- весь первый этаж;
- кабинетная система;
- свой санузел;
- дорогой ремонт;
- пожарная и охранная сигнализации;
- видеонаблюдение на территории;
- презентабельная мебель по желанию арендатора;
- центральное кондиционирование;

Подходит под организацию офиса как небольшой, так и крупной компании.

Стоимость аренды 400 руб за кв. м. в месяц. + КУ

-----

От собственника. Без комиссии.

В состав арендной ставки включен НДС, коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно.

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новости](#) [Домы и участки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Сервисы](#)

[+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Аренда офисов в Тольятти > Автозаводский > 3-й Б квартал > улица Фрунзе

Обновлено: 25 май, 20:04 677 просмотров, 1 за сегодня

## Офис, 250 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 6В [На карте](#)

В избранное





Пожаловаться

20 фото

Площадь  
250 м²

Этажей  
3

Помещение  
Свободно

166 250 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Ставка .....	7 980 ₽/м² в год
Налог .....	УСН
Комиссия .....	50%
Коммунальные платежи .....	не включены
Эксплуатационные расходы .....	не предусмотрены

+7 919 817-61-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Самолет Плюс Тольятти**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Ольга Груздева**  
 ★ 5.0 - 1

[Фотографии \(20\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Офис, 250 м²

Скоординируем время просмотра.

Сдается в аренду современная площадка в Автозаводском районе в центре города с развитой инфраструктурой.

Всё необходимое для комфортной работы имеется:

- ? Охрана;
- ? Имеется видеонаблюдение;

[Узнать больше](#)

Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации

166 250 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Ставка .....	7 980 ₽/м² в год
Налог .....	УСН
Комиссия .....	50%
Коммунальные платежи .....	не включены
Эксплуатационные расходы .....	не предусмотрены

+7 919 817-61-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

В состав арендной ставки включены НДС и КУ, эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно.

### Офис, 30 м²

в торгово-офисном комплексе «Эльф»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 22 На карте

В избранное Пожаловаться



30 м² Площадь  
2 из 3 Этаж  
Свободно Помещение

Реклама. Рекламодатель ПАО Сбербанк. ИНН 7707983899. ОГРН 1027700132195. г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Гол. мпц. Банка России №1483 от 11.08.2015 г. Сбор инвестиций - бренд, под которым продается розничные инвестиционные продукты ПАО Сбербанк, его дочерних обществ и партнеров. Получить подробную информацию

15 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

+7 917 974-32-89

+7 909 344-85-96

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ВОЛЖСКИЙ ПРОСПЕКТ  
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещ. и локации

PS need  
Апарт на Че от 3.8 с рем от 3800 4.560-00

3,8 млн руб.

Без комиссии агентства, помещение 30кв.м с гардеробной бкв.м, имеются окна, вода, кондиционер, возможен круглосуточный доступ, стоимость аренды 15000р в месяц

### Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

15 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

+7 917 974-32-89

+7 909 344-85-96

В состав арендной ставки включен НДС, коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно.



## Объекты-аналоги, использованные в рамках для расчета земельного участка

ОАН№1 [https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25sot\\_izhs\\_2411414471](https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471)

[www.avito.ru](https://www.avito.ru) Участок 25 сот. (ИЖС) на продажу в Тольятти | Продажа земельных участков в Тольятти | Авито

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Тольятти, район

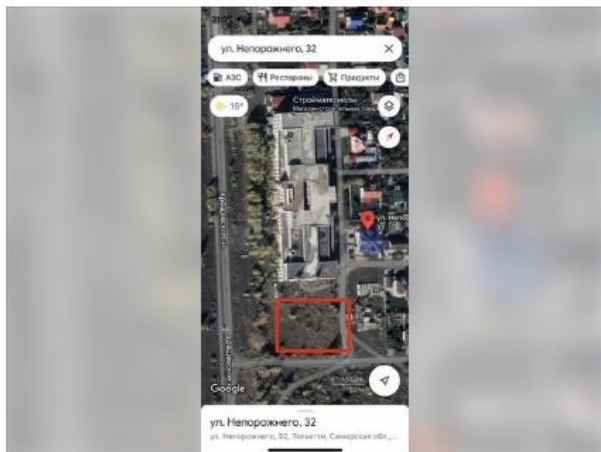
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 25 сот. (ИЖС)

**6 250 000 Р**

250 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 917 151-30-13

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены

Подписаться на продавца



[www.avito.ru](https://www.avito.ru) Участок 25 сот. (ИЖС) на продажу в Тольятти | Продажа земельных участков в Тольятти | Авито

#### Об участке

Площадь: 25 сот.

**6 250 000 Р**

250 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

#### Расположение

Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32  
р-н Центральный

Показать карту

8 917 151-30-13

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

#### Описание

Первая линия, адрес на скриншоте неактуален.

Назначение земли: торговля, торговый центр.

Все вопросы по телефону

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

№ 2411414471 · 2 июня в 15:14 · 1072 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Тольятти > Центральный > 16-й, 7-й квартал

17 мар, 17:20 👁️ 39 просмотров, 2 за сегодня

## Коммерческая земля, 280 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 16-й, 7-й квартал, ул. Ленина [На карте](#)

❤️ В избранное [🔄](#) [✂️](#) [📄](#) [📧](#) [📧](#) [👍](#) Пожаловаться



63-09-0301142-516

Самарская область, г. Тольятти

План ЗУ → План ЮК → 📄 🌟

Информация	Услуги
Адрес:	Самарская область, г. Тольятти
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	47 441 274 руб.
Дата определения ИС:	25.11.2013
Дата внесения сведений в ИС:	18.11.2015
Дата утверждения ИС:	22.10.2015
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	28 170 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
По документам:	магазины в отдельно стоящем здании торговой площадью не более 2000 кв.м.



📷 Фото

72 000 000 ₽ ⌵

257 143 ₽ за сот.

+7 967 723-40-36

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

[Написать](#)



**280.0 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Земельный участок 2,8 га в собственности, коммуникации на участке, выходит на ул. Ленина

72 000 000 ₽ ⌵

257 143 ₽ за сот.

✉️ [Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 967 723-40-36

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

☰ 🗨️ ❤️ 🔔 + Разместить

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Тольятти > Центральный > улица Баныкина

8 сен, 11:22 👁️ 476 просмотров, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 85 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11Ас2 [На карте](#)

❤️ В избранное



Пожаловаться

Реклама. Рекламодатель ПАО Сбербанк. ИНН 7707083893. ОГРН 3027700132195. г. Москва, ул. Бавилова, д. 19, Гол. лиц. Банка России №1481 от 11.08.2015 г. СБЕРинвестиции - бренд, под которым продаются различные инвестиционные продукты ПАО Сбербанк, его дочерних обществ и партнеров. Получить подробную информацию

11 990 000 ₽ ▾

141 059 ₽ за сот.

+7 967 488-65-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать



ID 21887361



**85.0 сот.**  
Площадь

**Земли промышленности (можно изменить)**  
Категория

Продаю землю на ул. Баныкина. Под какой вид строительства и эксплуатации можно использовать - видно на фото 2 и 3. Отдаю очень дешёво по сравнению с рыночной стоимостью.

Земля в аренде на 49 лет + на территории есть здание в собственности.

Номер участка по кадастровой карте: 527

По всем возникшим вопросам - звоните в любое время. Реальному покупателю - хороший торг.

11 990 000 ₽ ▾

141 059 ₽ за сот.

+7 967 488-65-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН отзыв после звонка

Написать

ID 21887361



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

+ Разместить

Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Тольятти > Центральный > улица Баныкина

20 апр, 12:26 👁 15 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 40 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 9 [На карте](#)

❤ В избранное
🔗
📄
📷
🗺
🗨 Пожаловаться

📷 4 фото

от 0% при предоставлении дополнительного залога. Выносятся единовременные комиссии за резервирование д/о (1-2% от суммы кредита) и оформление залога 2 000 руб. за каждый объект недвижимости. Подробная информация о всех программах кредитования и условиях на официальном сайте банка odgros.ru

7 000 000 ₹

175 000 ₹ за сот.

✉ Следить за изменением цены УСН

+7 909 323-31-48

+7 917 821-97-72

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

Написать

Анжелика Сорочинская

Ещё 16 объектов

40.0 сот.

Площадь

Участок поселений

Категория

Продается земельный участок 0,39 га в центральном районе, на улице Баныкина между спортивным центром Кристалл и лесом, назначение-общепит (под строительство кафе и ресторанов), по меже участка проходят централизованно коммуникации -вода, канализация, газ, выделены эл. мощности -15кВт

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Мощность	15 кВт
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

7 000 000 ₹

175 000 ₹ за сот.

✉ Следить за изменением цены УСН

+7 909 323-31-48

+7 917 821-97-72

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

Написать

Анжелика Сорочинская

Ещё 16 объектов



## 18.3 Копии документов, предоставленные Заказчиком

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.07.2021, поступившего на рассмотрение 08.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84421758			
Кадастровый номер:		63:09:0101168:4147	
Номер кадастрового квартала:		63:09:0101175	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.07.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 0000453; Условный номер 63-63-09/022/2008-257	
Местоположение:		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24	
Площадь:		2974,7	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Административное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2007	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		50760994,73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		63:09:0101175:3	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Козлова Марина Николаевна, действующий(ая) от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "РОСТЕХ", 6321391646	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84421758			
Кадастровый номер:		63:09:0101168:4147	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ", ИНН: 6321391646
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63-63/009-63/009/700/2015-6323/2 19.11.2015 09:52:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
09.07.2021г. № КУВН-002/2021-84421758			
Кадастровый номер:		63:09:0101168:4147	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО  
в юридическом отделе  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»

«02» 07 2015 № 52 Договор аренды земельного участка № 3254

от 07.07.2015г

г.Тольятти

Мэрия городского округа Тольятти в лице Заместителя руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом Востриковой Елены Петровны, действующего на основании доверенности №1д-207 от 12.02.2015г, нотариус г.Тольятти Авакумова М.И., именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и

Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ», сокращенное наименование НПФ ОАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320008715 КПП 632001001), в лице исполнительного директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава,  
(наименование юридического лица, ИНН, Ф.И.О., паспортные данные физического лица)

именуемый в дальнейшем Арендатор с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Учитывая наличие обращения НПФ ОАО «АВТОВАЗ» от 29.05.2015г. №2664-вх/5.2, на основании п.3 ст.3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", ст. ст. 39.1, 39.6, 39.7, 39.8, 39.14, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор принимает земельный участок, относящийся к землям, государственная собственность на которые не разграничена, (далее - Участок), с разрешенным использованием:

для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего договора, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, **сроком на 49 (Сорок девять) лет.**

Срок действия договора аренды земельного участка исчисляется с момента его государственной регистрации.

1.1.2. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в здании (зданий), находящемся на этом земельном участке, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом соглашение подписывается Арендодателем и лицом, вступающим в договор на стороне арендатора.

1.1.3. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на замену лица на стороне Арендаторов (правообладателей помещений в здании, зданий) при переходе прав на помещения (здания), находящемся на этом земельном участке, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом соглашение подписывается Арендодателем и лицом, вступающим в договор на стороне арендатора.

1.1.4. При этом под правообладателями понимаются лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении здания, сооружения, помещения в них, расположенные на данном земельном участке.

### 1.2. Характеристика земельного участка:

1.2.1. Кадастровый номер земельного участка: 63:09:0101175:3

1.2.2. Адрес (местоположение) земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул.Фрунзе, 24.

1.2.3. Площадь земельного участка: 12837 кв. метров

1.2.4. Наличие и характеристика инженерных коммуникаций и сооружений, проходящих по земельному участку (связи, электроснабжения, газоснабжения, водопровода, канализации и т.д.)

Департамент по управлению  
муниципальным имуществом  
Мэрии г.о. Тольятти





### 1.2.5. Другие характеристики земельного участка:

(наличие водных объектов, многолетних насаждений, общераспространенных полезных ископаемых и др.)

### 1.2.6. На участке имеются объекты:

1) административное здание с кадастровым номером 63:09:0101168:4147, площадью 2966,1 кв. м;

2) здание овощехранилища с кадастровым номером 63:09:0101168:4149, площадью 52,3 кв. м;

1.2.7. В отношении настоящего земельного участка установлены следующие ограничения прав на него в виде:

выполнения обязательств по соблюдению установленных норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций в соответствии с действующим законодательством РФ в пользу правообладателей инженерных сетей и коммуникаций.

(наличие сервитутов, обременений, ограничений)

1.2.8. Категория земель: земли населённых пунктов

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Расчет арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области».

2.2. Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащий перечислению Арендодателю, и перечисляет его в соответствии с условиями настоящего Договора. Годовой размер арендной платы для каждого из лиц на стороне Арендатора исчисляется посредством умножения доли площади объектов (помещений), принадлежащих конкретному лицу на стороне Арендатора, в общей площади зданий (помещений), на площадь земельного участка, указанную в пункте 1.2.3. настоящего договора, и на размер арендной платы за единицу площади земельного участка, рассчитанный по формуле, приведенной в пункте 2.3.

2.3. Размер арендной платы за 1 (один) квадратный метр земельного участка в год составляет 29.59 руб. рассчитывается по формуле:

$$A = C_{\text{кад}} * K_a * K_b * K_{\text{пр}} * K_{\text{и}}, \text{ где}$$

$C_{\text{кад}}$  – удельный показатель кадастровой стоимости земель, равный 1903.94 за 1 кв. м. в год рассчитанный путем деления кадастровой стоимости земельного участка, равной 24440877.78 руб., утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области», на площадь земельного участка, указанную в п. 1.2.3. настоящего договора.

Удельный показатель кадастровой стоимости может быть изменен в результате проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, которая проводится в порядке, установленном действующим законодательством РФ, не реже одного раза в 5 лет, и результаты которой доводятся до Арендатора через средства массовой информации (газета «Волжская коммуна») и размещаются Арендодателем на официальном сайте мэрии г.о.Тольятти ([www.tgl.ru](http://www.tgl.ru)).

$K_a$  – коэффициент категории арендатора, равный - 1;

$K_b$  – коэффициент вида использования земельного участка: «Земельные участки под объектами организаций пенсионного обеспечения» - 0,014;

$K_{\text{пр}}$  – коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, равный - 1;

$K_{\text{и}}$  - коэффициент инфляции расчетного года, равный на 2015 год - 1,11;

Коэффициент категории арендатора установлен постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308.

Коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования утверждены решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 "О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти".

Коэффициент категории арендатора доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Волжская коммуна». Коэффициент инфляции на соответствующий расчетный год, коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Городские ведомости» и размещаются на официальном сайте мэрии г.о. Тольятти ([www.tgl.ru](http://www.tgl.ru)).

**2.4.** Арендная плата вносится арендатором ежеквартально не позднее 10 числа 1-го месяца текущего квартала.

Размер арендной платы за период ( $A_p$ ) рассчитывается в рублях по формуле:

$A_p = (A_g / D_g) * D_p$ , где:

$A_g$  – годовой размер арендной платы в рублях;

$D_g$  – количество дней в году;

$D_p$  – количество дней в периоде.

**2.5.** Исчисления арендной платы производится со следующего дня после окончания периода взыскания денежных средств, составляющих неосновательное обогащение за пользование земельным участком в соответствии с решением Арбитражного суда Самарской области от 29.09.2014г. по делу №А55-7505/2014 (30.10.2013г.). При этом арендная плата за период с 31.10.2013г. до дня государственной регистрации настоящего Договора (включительно), оплачивается Арендатором в течение трех месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора в размере, установленном на дату заключения настоящего Договора.

**2.6.** Арендная плата перечисляется на единый казначейский счет управления федерального казначейства по Самарской области (Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии городского округа Тольятти) № 40101810200000010001 в Отделение Самара г. Самара БИК 043601001, ИНН/КПП 6320001741/632431001, КБК 903 1 11 05012 04 0000 120, ОКТМО 36740000.

**2.7.** В случае изменения реквизитов, указанных в п.2.6. настоящего договора, информация об этом доводится до Арендатора путем опубликования Арендодателем в газете «Городские ведомости» и размещается на официальном сайте мэрии г. о. Тольятти. С момента публикации арендатор считается уведомленным об изменении реквизитов.

**2.8.** Обязательства по внесению арендной платы считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет с реквизитами указанными в п.2.6.

**2.9.** В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Самарской области либо муниципальных правовых актов городского округа, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за землю, а также в случае изменения методики расчета арендной платы новая величина арендной платы устанавливается в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения со дня вступления в силу нормативных правовых актов, предусматривающих соответствующие изменения.

**2.10.** Неиспользование земельного участка Арендатором в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным настоящим договором, не может служить основанием для невнесения арендной платы и неисполнения возложенных на Арендатора договором обязанностей.



### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

3.1.2. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.

3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли на арендованном земельном участке в результате деятельности Арендатора, в установленном законодательством порядке.

#### 3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную или иную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора или действующему законодательству РФ.

3.2.3. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи, подписанному сторонами.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Самостоятельного распоряжения зданиями, строениями, сооружениями, возведенными на участке в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, при наличии соответствующего разрешения на строительство.

4.1.2. На заключение нового договора аренды при наличии в совокупности условий, предусмотренных п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

#### 4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.

4.2.3. Уведомить Арендодателя об изменении вида разрешенного использования объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, и обратиться в мэрию городского округа Тольятти с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду по настоящему Договору.

4.2.4. Своевременно и в соответствии с настоящим Договором производить расчет и внесение арендной платы.

4.2.5. За свой счет в месячный срок с момента подписания согласованного сторонами договора аренды (подписания дополнительных соглашений к настоящему договору) обеспечить государственную регистрацию договора аренды земельного участка (дополнительных соглашений к нему) в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

4.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации существующих подземных и наземных коммуникаций, инженерных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных в границах арендуемого земельного участка, и обеспечить доступ к ним с целью их ремонта и обслуживания. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.2.7. Не совершать и не допускать действий, в т. ч. действий третьих лиц, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке, а также к его загрязнению (захламлению, заражению).

4.2.8. Обеспечить Арендодателю, а также государственным и муниципальным органам, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель, свободный доступ на земельный участок.

4.2.9. Не препятствовать юридическим и физическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти в предусмотренных законодательством случаях) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные работы и другие исследования и изыскания.

4.2.10. Уведомить Арендодателя о переходе права собственности на здания (помещения), строения и сооружения, расположенные в границах арендуемого земельного участка, в срок, не превышающий 10 дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.2.11. В случае изменений исполнительного органа, организационно-правовой формы юридического лица, адреса или иных реквизитов в десятидневный срок сообщить об этих изменениях путем направления арендодателю письменного уведомления с приложением выписки из налогового органа, способом, позволяющим доказать получение такого уведомления.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Арендодатель предъявляет Арендатору штраф за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных:

- п.4.2.2., п.4.2.3., п.4.2.5-4.2.11., настоящего договора в размере 10% от годовой арендной платы;

5.2. Штраф, предусмотренный за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных п.п.4.2.2., п.4.2.3., п.4.2.5-4.2.11., настоящего договора, взимается за неисполнение каждого пункта в отдельности.

5.3. В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные условиями настоящего Договора, Арендодатель начисляет пени в размере 0,03 % за каждый день просрочки от суммы задолженности.

5.4. Применение мер ответственности не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.

5.5. За несоблюдение или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Расторжение Договора возможно по соглашению сторон или по решению суда в соответствии с нормами действующего законодательства.

6.2. За нарушение Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать его досрочного расторжения в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства как: пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и иные обстоятельства, признаваемые форс-мажорными в соответствии с действующим законодательством, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у



Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в договор аренды, и, что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

**8.2.** Все споры, возникшие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке.

**8.3.** Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, а также передача права аренды в залог производится при условии уведомления Арендодателя.

**8.4.** Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

**8.5.** Земельный участок, характеристики которого указаны в п.1.2. настоящего Договора, подлежит передаче Арендодателем Арендатору на основании подписанного сторонами акта приема-передачи земельного участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

**8.6.** Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.7.** Приложениями к настоящему договору и его неотъемлемыми частями являются:  
- акт приема-передачи земельного участка.

### 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**9.1.** Адрес и реквизиты Арендодателя: Мэрия г. о. Тольятти, 445011, г.Тольятти, пл. Свободы, 4, ИНН 6320001741, ОГРН 1036301078054, ОКПО 04031374, ОКОНХ 97610, ОКТМО 36740000, ОКОГУ 31100, БИК 043678000, КПП 632001001.

Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии: 445020, Самарская область, г. Тольятти, ул. Белорусская, 33. т. 54-37-00.

**9.2.** Адрес и реквизиты Арендатора:

НПФ ОАО «АВТОВАЗ», адрес: 445028, Самарская область, г.Тольятти, ул. Фрунзе, 24. ИНН 6320008715, ОГРН 1036301014562, КПП 632001001.

Арендодатель

Арендатор

Заместитель руководителя  
департамента по управлению  
муниципальным имуществом

Е.П.Вострикова



*(подпись)*

Исполнительный директор  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»

А.П.Зибров



*(подпись)*



Отметка о государственной регистрации:

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО  
в юридическом отделе  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»  
«02» 07 2015 № 52

Приложение к договору аренды  
№ 3254 от 07.07.15 г.

### А К Т приема-передачи земельного участка

г.Тольятти  
« 07 » 07 2015 г.

Мэрия городского округа Тольятти в лице Заместителя руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом Востриковой Елены Петровны, действующего на основании доверенности №10-207 от 12.02.2015г. нотариус г.Тольятти Авакумова М.И., именуемая в дальнейшем Арендодатель, с

одной стороны, и  
Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ», сокращенное наименование НПФ ОАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320008715 КПП 632001001), в лице исполнительного директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава  
(наименование юридического лица, ИНН, Ф.И.О., паспортные данные физического лица)

именуемый в дальнейшем Арендатор с другой стороны, в соответствии с действующим законодательством составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии и во исполнение договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015г передал Арендатору в аренду земельный участок с характеристиками, указанными в п. 1.2. договора аренды, а Арендатор принял от Арендодателя данный земельный участок.

2. У Арендатора к Арендодателю претензий по передаваемому земельному участку не имеется. Земельный участок для его использования в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным договором аренды земельного участка, пригоден.

3. Ограничений в использовании земельного участка и обременений прав, кроме указанных в пункте 1.2.7. договора аренды, не имеется.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Адрес Арендодателя: Мэрия г. о. Тольятти, 445011, г.Тольятти, пл. Свободы, 4, Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии: 445020, г. Тольятти, ул. Белорусская, 33, т. 54-37-00.

6. Адрес Арендатора:  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ», адрес: 445028, Самарская область, г.Тольятти, ул. Фрунзе, 24.  
ИНН 6320008715, ОГРН 1036301014562, КПП 632001001.

Арендодатель

Арендатор

Заместитель руководителя  
департамента по управлению  
муниципальным имуществом  
Е.П.Вострикова  
  
(подпись)

Исполнительный директор  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»  
А.П.Зибров  
  
(подпись)

**Дополнительное соглашение  
к договору аренды земельного участка  
№ 3254/от 07.07.2015г.**

от 20.11.2015г.

Мэрия городского округа Тольятти, в лице Заместителя руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом **Востриковой Елены Петровны**, действующего на основании доверенности от 02.09.2015 № 7297/1, именуемая в дальнейшем **Сторона 1** и

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД АВТОВАЗ"**, сокращенное наименование АО «НПФ АВТОВАЗ» (ИНН 6321391646), в лице **генерального директора Зиброва Александра Петровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Сторона 2**,

заключили дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области за № 63-63/009-63/009/700/2015-2170/2 от 21.07.2015г., о нижеследующем:

1. В связи с преобразованием НПФ ОАО «АВТОВАЗ» в АО «НПФ АВТОВАЗ», учитывая обращение АО "НПФ АВТОВАЗ" (вх.5514-вх/5.2 от 12.11.2015г.) в соответствии со ст.ст. 58, 450, 452 Гражданского кодекса РФ АО "НПФ АВТОВАЗ" приобретает права и обязанности предыдущего арендатора НПФ ОАО «АВТОВАЗ», несет ответственность, предусмотренную договором аренды № 3254 от 07.07.2015г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101175:3, площадью 12837 кв. м.

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Юридические адреса сторон:

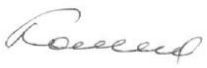
4.1. **Сторона 1:** 445011, Самарская обл., г. Тольятти, пл. Свободы, д. 4.

Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии городского округа Тольятти: 445020, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Белорусская, д.33, т. 54-37-00.

4.2. **Сторона 2:** АО "НПФ АВТОВАЗ", адрес: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д.24

**Сторона 1**  
Заместитель руководителя  
департамента по управлению  
муниципальным имуществом  
городского округа  
Тольятти  
М.П.   
  
**Вострикова Е. П.**

**Сторона 2**  
Генеральный директор  
АО "НПФ АВТОВАЗ"  
Зибров А. П.  
  
  
**(подпись)**







РОСРЕЕСТР г.о.Тольятти  
Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Самарской области

Номер регистрационного округа - 63

ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ  
Дополнительного соглашения

Дата регистрации 16.02.2015

Номер регистрации 63-63/009-63/009/700/2015-7183/1

Регистратор  Васильева Е.А.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ  
"ИНВЕНТАРИЗАТОР"

Технический паспорт

на здание

Административное здание  
(наименование)

Адрес (местоположение):

Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д.24

Идентиф. номер	0000	803846	000000	000000	
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Согласовано

*зам. директора*  
*Зайцева*  
(подпись)

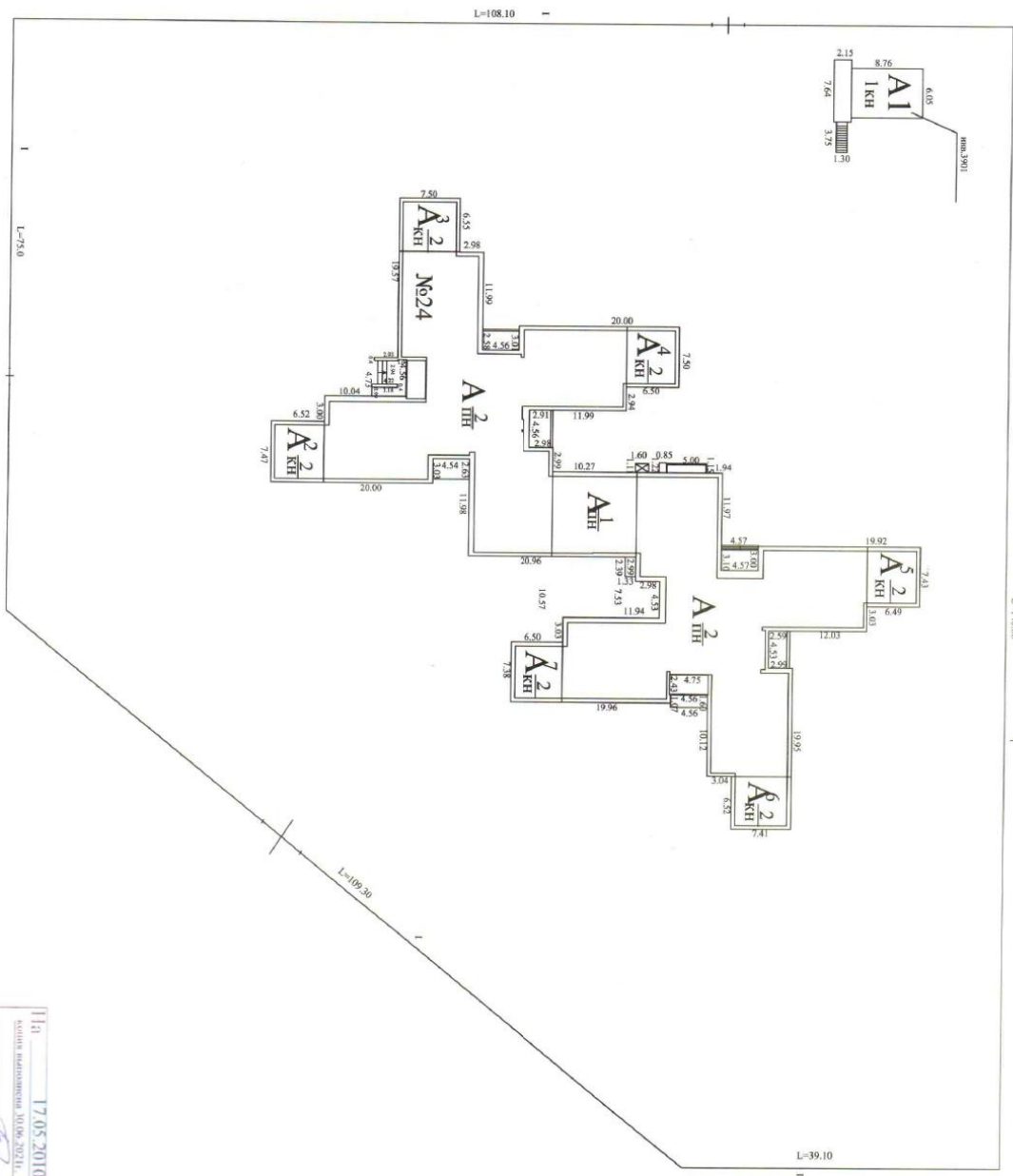
*Зайцева*  
(должность, Ф.И.О.)





Масштаб для ген. плана 1:500

ул. ФРУНЗЕ



Сметный отдел  
Иван Угаскин

Изд. 17.05.2010 г.  
Копия выдана под № 20210.  
Исполнитель: Гуреев И.С.  
Задание И.В.

### III. Общие сведения

3-

Назначение Административно-управленческое  
 Год постройки 1973 Год ввода в эксплуатацию  
 Год реконструкции 2007  
 Количество надземных этажей 2  
 Количество подземных этажей 1  
 Количество мест (мощность)  
 Использование Административное здание

### IV. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литер по плану	Наименование частей строения	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь	Высота	Объем
A	основное	$((10.46*13.43)+(13.43*10.45)+(13.46*10.41)+$ $+(10.50*13.44)+(10.62*10.56)+(4.57*1.47)+$ $+(4.53*1.40)+(4.56*3.31)+(4.53*1.52)+$ $+(13.50*10.44)+(13.44*10.51)+(13.48*10.47)+$ $+(13.42*10.48)+(4.56*1.43)+(4.56*1.51)+$ $+(4.54*1.46)+(4.42*3.44)-(0.15*1.04)$ )	1308,3	6,68	8739
	основное	$(10.45*10.45)$	109,2	3,30	360
	подвал		1417,5	2,73	3870
	крыльцо	$((0.85*1.22)+(2.59*4.53)+(1.60*4.56)+$ $+(1.33*2.39)+(2.63*4.54)+(2.91*4.56)+$ $+(2.58*4.56)+(4.56*1.04)+((2.93+3.18)$ $*4.73/2)-(0.45+0.70)*2.94/2)$ )	77,7		
	вход в подвал	$(5.00*1.15)$	5,8	3,30	19
A2	пристрой	$(6.52*7.47)$	48,7	6,68	325
A3	пристрой	$(6.55*7.50)$	49,1	6,68	326
A4	пристрой	$(7.50*6.50)$	48,8	6,68	326
A5	пристрой	$(7.43*6.49)$	48,2	6,68	322
A6	пристрой	$(7.41*6.52)$	48,3	6,68	323
A7	пристрой	$(7.38*6.50)$	48,0	6,68	321
		S застр:	1792,1		
		S поэтаж:	4809,0		



V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

Литера А Год постройки 1973 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ	% износа к строен.	износ в %	текущие изменения		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	сборные железобетонные блоки		8	1	8	34	2,7			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	34	6,5			
3	Перегородки	блоки, гипсокартон									
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	34	4,4			
		Междуэтажные									
		Подвальные									
5	Крыша	рулонная, мягкая кровля		3	1	3	5	0,2			
6	Полы	линолеум		10	1	10	5	0,5			
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5			
		Двери									
8	Отделка	Внутренняя		21	1	21	5	1,1			
		наружная									
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы								
		Водопровод	стальные трубы		8	1	8	34	2,7		
		Канализация	чугунные трубы								
		Электрическое	скрытая проводка								
		Радио	да								
		Телефон	да								
		Ванны									
		Вентиляция									
		Горячее водоснабжение	стальные трубы								
Лифт											
10	Прочие работы	крыльца, лестницы		9	1	9	5	0,5			

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:  
% износа (гр.9) x 100 = 19%  
удельный вес (гр.7)

V. Описание конструктивных элементов строения и определены износа

-4-

Эксперт А2 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б плиты	13	1	13	5	0,7		
		Междуэтажные	ж/б сборные плиты							
		Подвальные								
5	Крыша	утеплитель, мягкая рулон. кровля		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, кр. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна	2-й стеклопакет	9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	обои, покраска, подвесные потолки	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка плиткой							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	трубы ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснаб.								
Лифт										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

% износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

5%



V. Описание конструктивных элементов строения и определены износа

Литера А3 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	%износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изоплоста с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, ке р. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	обои, покраска, подвесные потолки	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	трубы ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснабжение								
	Лифт									
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

% износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

5%

V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

5-

Литера А4 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	%износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изопласта с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, кер. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
8	Отделка	Внутренняя		21	1	21	5	1,1		
		наружная								
9	санитарно-электрические устройства	отопление		8	1	8	5	0,4		
		Водопровод								
		Канализация								
		Электрическое								
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснаб.								
Лифт										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

ИТОГО:

% износа приведенный к 100 по формуле

% износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

5%



V. Описание конструктивных элементов строения и определены износа

Литера А5 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	%износа к строен.	износ в %	Текущие значения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изопласта с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, кер. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
8	Отделка	Внутренняя		21	1	21	5	1,1		
		наружная								
9	санитарно-электрические устройства	отопление		8	1	8	5	0,4		
		Водопровод								
		Канализация								
		Электрическое								
		Радио								
		Телефон								
		Ванны								
		Вентиляция								
		Горячее водоснабжение								
Лифт										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

ИТОГО:

% износа приведенный к 100 по формуле

% износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

5%

V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

-6-

Литера А6 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Технич. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изопласта с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, кр. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	обои, покраска, подвесные потолки	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод								
		Канализация								
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснаб.								
Лифт										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

% износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

5%



V. Описание конструктивных элементов строения и определена износа

Литера А7 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	%износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изопласта с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, ке р. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	обои, покраска, подвесные потолки	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	трубы ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснабжение								
		Лифт								
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

% износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

5%

VI. Техническое описание прочих пристроек

-4-

Наименование конструктивных элементов		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО												
Формула подсчета площади и объема												
Наименование конструктивных элементов		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО												
Формула подсчета площади и объема												

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера	Наименование пристройки	№ сборн.	№ табл.	стоимость по табл.	поправка к стоимости в коэфф.								стоим. изм. с поправ.	объем-куб. м площадь-кв. м	Восстанов. стоимость	% износа	действител. стоимость
					Удельн. вес пост.	Группа капитальн.	климатич. район	Индексы									
								84	89	91	91						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	основное	28	856	20,4	1	0,944		1,19	1,71	2,08			81,51	9118	743208	19	601998
A	подвал	28	856	20,4	1	0,944	0,8	1,19	1,71	2,08			65,21	3870	252363	19	204414
A2	пристрой	28	856	20,4	1	0,944		1,19	1,71	2,08			81,51	1945	158537	5	150810



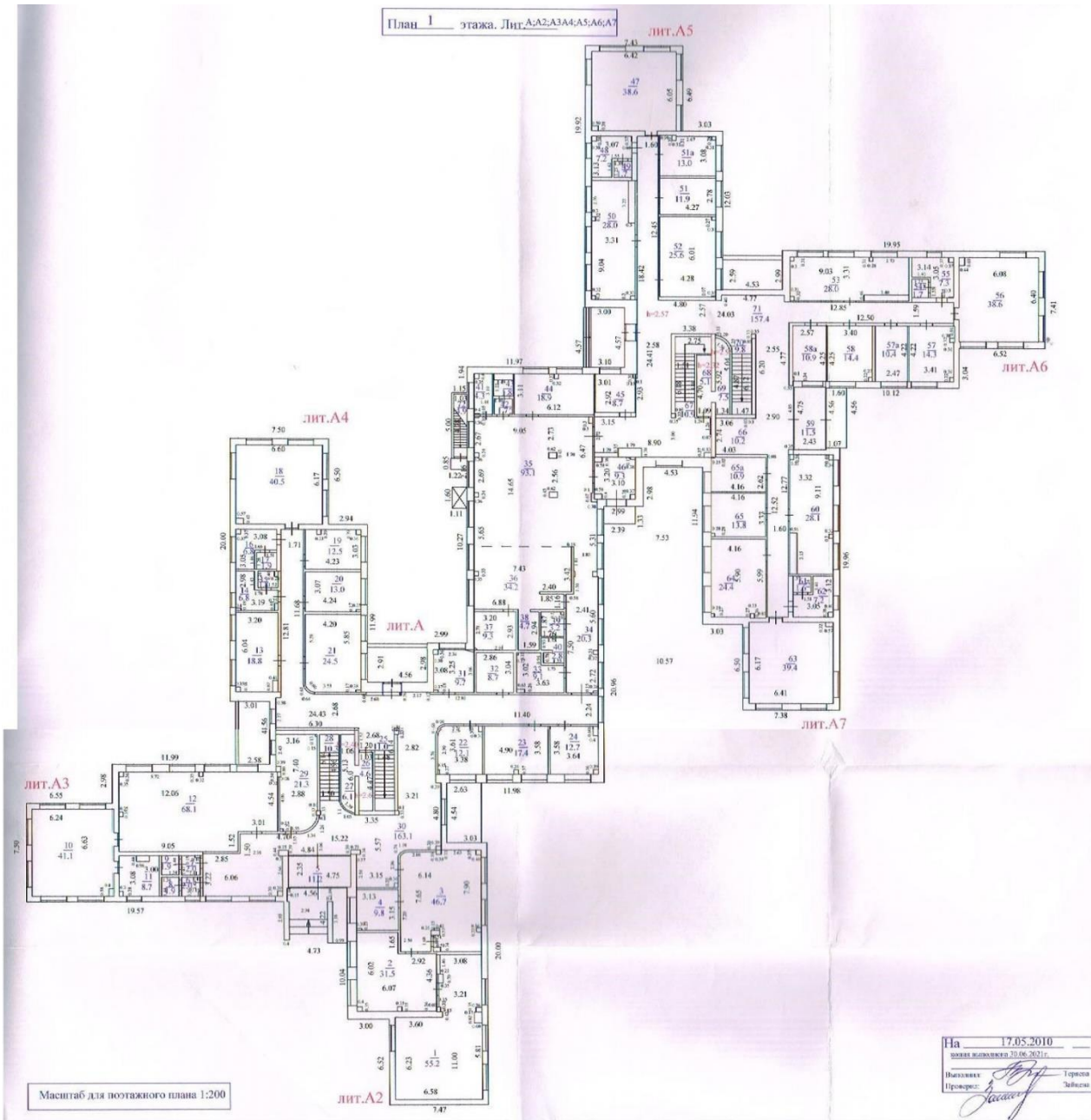


План -1 этажа. Лид.А



На 17.05.2010 г.  
Копия выдана № 05.2021г  
Выполнил: [Signature] — Фрунзе Н.С.  
Проверил: [Signature] — Зайцев В.В.

План 1 этажа, Лит.А2,А3,А4,А5,А6,А7



На 17.05.2010  
 дата выдачи 20.06.2010  
 Выполнил: [подпись] Терехов  
 Проверил: [подпись] Зайцева







Копия к плану строения литеры "А,А2,А3,А4,А5,А6,А7",  
лица Фрунзе,24.

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещен. (квартиры торг и т.д.)	N по плану комнаты кухни и т.д.	Назначение частей помещ-ния: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, Сольничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по-										Высота помещения от пола до потолка М
						Административно- управленческое основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
А	-1 Подвал		3	тех.подвал	36,4		36,4							2,43		
				Итого по помещению:			36,4									
А			5	тех.подвал	3,4		3,4							2,43		
А			7	тех.подвал	46,3		46,3							2,43		
А			8	тех.подвал	17,7		17,7							2,43		
				Итого по помещению:			67,4									
				Итого нежил. помещ. на этаже:			103,8									
				Итого по этажу:			103,8									
А	Техническое подполье		1	тех.подполье	137,6		137,6							1,62		
А			2	тех.подполье	161,5		161,5							1,62		
				Итого по помещению:			299,1									
А			4	тех.подполье	95,6		95,6							1,62		
				Итого по помещению:			95,6									
А			9	тех.подполье	140,4		140,4							1,62		
А			10	тех.подполье	150,0		150,0							1,62		
А			11	тех.подполье	198,7		198,7							1,62		
А			12	тех.подполье	150,6		150,6							1,62		
А			13	тех.подполье	140,9		140,9							1,62		
				Итого по помещению:			780,6									
				Итого по техническому подполью:			1175,3									
А	1		1	архив	55,2		55,2									
А			2	буфет	31,5		31,5									
А			3	пом-е для работы с клиентами	46,7		46,7									
А			4	кабинет	9,8		9,8									
А			5	тамбур	11,2		11,2									
А			6	сан. узел	2,0		2,0									

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещ. (квартиры торг и т.д)	N по плану комнаты кухни и т.д	Назначение частей помещ-ния: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д	формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по-						Высота помещени от пола до потолка М	Литера		
						Административно- Управленческое основн	основн	основн	основн	основн	основн			основн	основн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
A			4	сан. узел	2,0	2,0									
A			7	сан. узел	1,9	1,9									
A			8	сан. узел	1,9	1,9									
A			9	сан. узел	1,9	1,9									
A			10	отдел	41,1	41,1									
A			11	подсобное	8,7	8,7									
A			12	пом-е для работы с клиентами	68,1	68,1									
A			13	переговорная	18,8	18,8									
A			14	умывальник	6,8	6,8									
A			15	сан. узел	1,8	1,8									
A			16	умывальник	6,8	6,8									
A			17	сан. узел	1,9	1,9									
A			18	архив	40,5	40,5									
A			19	подсобное	12,5	12,5									
A			20	подсобное	13,0	13,0									
A			21	отдел	24,5	24,5									
A			22	кабинет	12,1	12,1									
A			23	кабинет	17,4	17,4									
A			24	кабинет	12,7	12,7									
A			25	лестничная клетка	11,0	11,0									
A			26	подсобное	4,8	4,8									
A			27	подсобное	6,1	6,1									
A			28	лестничная клетка	10,3	10,3									
A			29	юрвана	21,3	21,3									
A			30	коридор	163,1	163,1									
A			31	комната отдыха	9,7	9,7									2,67
A			32	электрощитовая	8,7	8,7									
A			33	подсобное	9,1	9,1									
A			34	коридор	20,3	20,3									
A			35	обеденный зал	93,1	93,1									
A			36	кухня	34,2	34,2									
A			37	подсобное	9,3	9,3									
A			38	подсобное	4,7	4,7									
A			39	сан. узел	3,2	3,2									
A			40	сан. узел	2,8	2,8									
A			41	подсобное	4,3	4,3									
A			42	подсобное	1,7	1,7									
A			43	подсобное	1,8	1,8									
A			44	зал	18,9	18,9									
A			45	кабинет	8,7	8,7									
A			46	тамбур	9,3	9,3									
A			47	офисное помещение	38,6	38,6									
A			48	умывальник	7,2	7,2									
A			49	сан. узел	1,7	1,7									
A			50	офисное помещение	28,0	28,0									
A			51	офисное помещение	11,9	11,9									
A			51a	офисное помещение	13,0	13,0									
A			52	офисное помещение	25,6	25,6									
A			53	офисное помещение	28,0	28,0									
A			54	сан. узел	1,7	1,7									
A			55	умывальник	7,3	7,3									
A			56	офисное помещение	38,6	38,6									
A			57	офисное помещение	14,3	14,3									
A			57a	офисное помещение	10,4	10,4									
A			58	офисное помещение	14,4	14,4									

спликация к плану строения литеры "А,А2,А3,А4,А5,А6,А7",  
лица Фрунзе,24.

Литера	Этажи начинная с 1-го этажа	N помещений (квартиры, торг и т.д.)	N по плану комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, класная комната, Большая палата, кухня, коридор и т. Д	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т. ч. предназначенных под помещения							Высота помещения от пола до потолка М	
						Административно-управленческое	основ	основ	основ	основ	основ	основ		основ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А			58а	офисное помещение	10,9									
А			59	тамбур	11,5									
А			60	офисное помещение	28,1									
А			61	сан. узел	1,6									
А			62	умывальник	7,2									
А			63	офисное помещение	39,4									
А			64	офисное помещение	24,4									
А			65	офисное помещение	13,8									
А			65а	офисное помещение	10,9									
А			66	охрана	10,2									
А			67	лестничная клетка	10,9									
А			68	подсобное	5,1									2,32
А			69	подсобное	7,5									2,95
А			70	лестничная клетка	9,8									
А			71	коридор	157,4									
А			72	вход в подвал	4,9									2,57
				Итого по помещению:	1499,4	849,4	650,0							
				Итого нежил. помещ. на этаже:	1499,4	849,4	650,0							
				Итого по этажу:	1499,4									
А	2	3	1	кабинет	40,8	40,8								
А			2	приемная	45,3	45,3								
А			3	комната отдыха	7,8		7,8							
А			4	сан. узел	1,9		1,9							
А			5	душ	1,8		1,8							
А			6	подсобное	5,3		5,3							
А			7	кабинет	34,9	34,9								
А			8	кабинет	19,3	19,3								
А			9	касса	4,4	4,4								
А			10	тамбур	2,7		2,7							
А			11	сан. узел	1,9		1,9							
А			12	умывальник	7,5		7,5							
А			13	отдел	20,5	20,5								
А			14	кабинет	19,8	19,8								
А			15	отдел	26,3	26,3								
А			16	бухгалтерия	25,7	25,7								
А			17	клад	17,5		17,5							
А			18	отдел	18,9	18,9								
А			19	умывальник	6,7		6,7							



Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещ. (квартиры торг и т.д.)	N по плану комнаты кухни и т.д.	Назначение частей помещ.: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	6	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по										Высота помещени от пола до потолка М		
						Административно- управленческое		основн		основн		основн		основн			основн	основн
						7	8	9	10	11	12	13	14					
А	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
А			20	сан. узел		2,0												
А			21	кабинет		9,3												
А			22	пом-е для вычислительной техники		40,8												
А			23	кабинет		32,6												
А			24	кабинет		25,8												
А			25	актовый зал		113,0	16,5							2,77				
А			26	лестничная клетка		16,7	16,7											
А			27	лестничная клетка		133,0	133,0							2,65				
А			28	коридор		38,8	38,8											
А			29	офисное помещение		7,4	7,4											
А			30	умывальник		1,7	1,7											
А			31	сан. узел		28,5	28,5											
А			32	офисное помещение		25,2	25,2											
А			33	офисное помещение		26,3	26,3											
А			34	офисное помещение		24,8	24,8											
А			35	офисное помещение		38,8	38,8											
А			35a	офисное помещение		12,2	12,2											
А			36	умывальник		7,5	7,5											
А			37	сан. узел		1,7	1,7											
А			38	офисное помещение		20,4	20,4											
А			39	офисное помещение		19,0	19,0											
А			40	офисное помещение		26,3	26,3											
А			41	офисное помещение		24,8	24,8											
А			42	офисное помещение		38,8	38,8											
А			43	умывальник		7,4	7,4							2,58				
А			44	сан. узел		1,7	1,7											
А			45	офисное помещение		20,1	20,1											
А			45a	офисное помещение		9,2	9,2											
А			46	офисное помещение		10,6	10,6											
А			46a	офисное помещение		11,6	11,6											
А			47	офисное помещение		36,5	36,5											
А			48	офисное помещение		38,9	38,9											
А			50	сан. узел		7,7	7,7											
А			50a	сан. узел		0,9	0,9											
А			51	офисное помещение		28,1	28,1											
А			51a	офисное помещение		8,8	8,8											
А			52	лестничная клетка		16,9	16,9											
А			53	лестничная клетка		16,7	16,7											
А			54	коридор		79,7	79,7							2,57				
А			55	коридор		74,9	74,9							2,57				
				Итого по помещению:		1371,5	926,0	445,5										
				Итого нежил. помещ. на этаже:		1371,5	926,0	445,5										
				Итого по этажу:		1371,5												
				Итого неж. помещ. по зданию:		2974,7	1775,4	1199,3										
				кроме того по техническому подполью:		1175,3												







## БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА

За второй квартал 2023 года арендная плата по договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 года составила 244 710 рубля 43 копеек.

На 30.04.2023 аренда начислена в сумме 81 570 рублей 14 копеек

На 31.05.2023 аренда начислена в сумме 81 570 рублей 14 копеек

На 30.06.2023 аренда начислена в сумме 81 570 рублей 15 копеек

Главный бухгалтер



Е.П.Щедривая

30.03.2023

