

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-46652/25

справедливой стоимости объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24

дата оценки — 05.12.2025
дата составления отчета — 05.12.2025

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
АО «НПФ «Ростех»

Санкт-Петербург
2025

ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, т.е. практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране.

В настоящее время в ЛАИР работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

В соответствии с данными рейтингового агентства ООО «РАЭК-Аналитика», по итогам 2023 года ЛАИР входит в двадцатку крупнейших оценочных организаций России и занимает третье место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний.

Компания активно сотрудничает с государственными корпорациями, промышленными группами: Росимущество, Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ФГУП «Госзагрансобственность», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Россети», ПАО АК «АЛРОСА», ПАО «Русгидро», АО «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», Госкорпорация «Ростех», АО «РОСНАНО», Госкорпорация «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ПАО «МОЭК», ПАО «Аэрофлот», Государственная компания «Автодор», Госкорпорация «Роскосмос» Группа компаний «Стройгазконсалтинг», ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания», АО «Объединенная двигателестроительная корпорация», АО «ДОМ.РФ», АО «Росгео», ПАО АФК «Система», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, АО «АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО «НБ «ТРАСТ», ПАО «Промсвязьбанк», АО «Газпромбанк», ПАО РОСБАНК, АО «Альфа-Банк», АО «БАНК Дом.рф», АО «Райффайзенбанк», ПАО «РНКБ Банк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании было выполнено более 43 тыс. отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Первому заместителю генерального директора АО «НПФ «Ростех»
Козловой М. Н.

Уважаемая Марина Николаевна!

Согласно Договору №200/25 от 26.11.2025, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение справедливой стоимости Объекта оценки:

- ❑ Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2 974,7 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. Вид права: собственность;
- ❑ Земельный участок, площадью 12 837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.

Настоящая оценка проводится в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, методическими рекомендациями по оценке, стандартами оценочной деятельности:

- ❑ Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- ❑ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- ❑ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (с изм. от 11.07.2016);
- ❑ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 05.12.2025 составляет:

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%), округленно —

93 700 000 (девяносто три миллиона семьсот тысяч) рублей 00 коп.,

в том числе НДС —

15 616 666 (пятнадцать миллионов шестьсот шестнадцать тысяч шестьсот
шестьдесят шесть) рублей 67 коп.,

без учета налога на добавленную стоимость —

78 083 333 (семьдесят восемь миллионов восемьдесят три тысячи триста тридцать
три) рубля 33 коп.,

в том числе по объектам:

Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, округленно руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Административное здание	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24	63:09:0101168:4147	2 974,70	67 500 000,00	11 250 000,00	56 250 000,00
Право долгосрочной аренды земельного участка		63:09:0101175:3	12 837,00	26 200 000,00	4 366 666,67	21 833 333,33
Итого:				93 700 000,00	15 616 666,67	78 083 333,33

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	9
2. Задание на оценку	11
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	14
3.1. Сведения о Заказчике оценки	14
3.2. Сведения об Оценщике	14
3.3. Сведения о независимости Оценщика	14
3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	15
3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
4. Применяемые стандарты оценки и методические рекомендации	16
5. Допущения оценки в отношении Объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования Объекта оценки, ограничения оценки.....	17
5.1. Иные допущения	17
5.2. Ограничения на использование, распространение и публикацию	20
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	21
7. Описание Объекта оценки	22
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22
7.2. Описание местоположения Объекта оценки	22
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	30
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	31
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	33
7.6. Фотографии Объекта оценки	34
8. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.....	36
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	36
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	38
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	38
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	48
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	51
9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного	52
9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой.....	54
10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке.....	56

11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	57
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	58
12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки	58
12.2. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов	59
12.3. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	63
12.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки.....	64
12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами.....	65
12.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения	70
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	70
12.8. Определение справедливой (рыночной) стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости	73
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	89
13.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	89
13.2. Потенциальный валовой доход	91
13.3. Действительный валовой доход.....	102
13.4. Операционные расходы.....	102
13.5. Чистый операционный доход	103
13.6. Ставка капитализации	103
13.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	103
13.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	104
14. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	105
14.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	105
14.2. Описание процедуры согласования результатов оценки	105
14.3. Заключение об итоговой справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.....	107
14.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	108
15. Определение размера обязательств по Договору аренды земельного участка.....	109
16. Сертификат стоимости.....	112
17. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	113
17.1. Нормативные документы.....	113
17.2. Методические материалы.....	113
17.3. Источники рыночной и общей информации	113
18. Термины и определения	114
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	116

Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	158
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	168

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ			
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки		Оценка проводится по Договору № 200/25 от 26.11.2025, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			
Объект оценки	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. Вид права: Собственность. Земельный участок, площадью 12837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения		
Оцениваемые права на Объект оценки	На здание – право собственности; на земельный участок – право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения		
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 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»		
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	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 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»): <ul style="list-style-type: none">• Предполагается гипотетическая сделка с объектами оценки;• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);• Предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование;• Характер сделки — добровольная сделка в типичных условиях		
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ			
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, с учетом НДС, руб.		Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ		
Сравнительный	97 327 792		0,5
Доходный	90 108 736		0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ			
Справедливая стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.			93 700 000,00
Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб.			79 000 000,00
В том числе:			
Объект оценки	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, округленно руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, округленно руб. без учета НДС
Административное здание, общей площадью 2 974,70 кв. м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24 (с кад. №63:09:0101168:4147)	67 500 000,00	11 250 000,00	56 250 000,00
Право долгосрочной аренды земельного участка	26 200 000	4 366 666,67	21 833 333,33

V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору от 26.11.2025 г. № 200/25

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию, в том числе местонахождение), обременения прав	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. Вид права: Собственность. Земельный участок, площадью 12837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.
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 № 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
Предпосылки стоимости	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 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»): <ul style="list-style-type: none">предполагается гипотетическая сделка с объектами оценки,участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники),предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование,характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях,
Дата оценки	05 декабря 2025 года
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения в отношении объектов оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объектов оценки	1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным. 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. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Заказчиком оценки. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
Ограничения оценки и связанные с ними	1. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют

Передан через Диадок 26.11.2025 13:08 GMT+03:00:
06215bc3-68ba-48e5-8655-8fdd3c1ada95
Страница 11 из 13



допущения в отношении источников информации и объема исследования	<p>непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</p> <p>2. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</p> <p>3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. Отчет достоверен лишь в указанных в нем целях.</p> <p>4. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>5. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.</p> <p>6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>7. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования его знаний и умений. Вся информация, полученная от Заказчика, считается достоверной и надежной.</p> <p>8. Прочие ограничения и связанные с ними допущения согласно п.8 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 с согласия Заказчика будут изложены в тексте отчета об оценке.</p>
Допущения, связанные с используемой информацией или подходами (методами) оценки	<p>1. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.</p> <p>2. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.</p>
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	<p>1. На бумажном носителе в 2-х экземплярах;</p> <p>2. В форме электронного документа, в формате pdf.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<p>1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости;</p> <p>2. Технический паспорт и/или кадастровый паспорт;</p> <p>3. поэтажный план объекта оценки (при оценке окс, помещений);</p>

	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 с учетом НДС и без учета НДС.
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 № 200 ФСО IV, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определяется величина размера обязательств по договору аренды земельного участка (кадастровый номер: 63:09:0101175:3) Кадастровый номер: 63:09:0101175:3

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик
АО «НПФ «Ростех»

Исполнитель
ООО «ЛАИР»

Первый заместитель генерального директора

Директор

_____ М.Н. Козлова

_____ А.П.Смирнов

Идентификатор документа 06215bc3-68ba-48e5-8655-8fdc3c1ada95



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	Акционерное общество "Негосударственный Пенсионный Фонд "Ростех" Козлова Марина Николаевна Доверитель: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "РОСТЕХ"	62fe4ed7-763e-470d-ae94-b0c2dc9c3e83 с 15.07.2025 00:00 по 31.12.2027 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	01DC3755E767CE40000015403 81D0002 с 07.10.2025 09:36 по 07.10.2026 09:56 GMT+03:00	26.11.2025 13:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ЛАИР" СМИРНОВ АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02675AA30017B396844C68C18 F488D7706 с 11.07.2025 12:44 по 11.10.2026 12:44 GMT+03:00	26.11.2025 16:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 13 из 13

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (сокращенное наименование — АО «НПФ «Ростех», далее — Заказчик).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения: 119435, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул. Малая Пироговская, д. 16, помещ. 3Ц.
ОГРН: 1156313047087.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Остапчук Виктория Денисовна
Почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты	Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 тел.: (812) 615-85-54, электронный адрес: mail@lairspb.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действующим членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0750, дата регистрации 29.11.2021, адрес саморегулируемой организации: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 044347-1 от 27.09.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 27.09.2027
Сведения об обязательном страховании ответственности	Полис страхования ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб41/24/ГО-ОЦ№2783381 от 06.11.2024. Период страхования с 16.11.2024 по 15.05.2026.

Прочие внешние организации, а также квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Остапчук Виктория Денисовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Более того, нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения:	197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.
ОГРН:	1027807581141.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- ❑ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ❑ «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- ❑ «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- ❑ «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- ❑ «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- ❑ «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- ❑ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции);

и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS):

- ❑ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Приложение № 40 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н — стандарт дает определение справедливой стоимости, излагает в рамках одного МСФО основы для оценки справедливой стоимости, требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И (ИЛИ) УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам, п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Согласно п. 5 ФСО III, допущения подразделяются на две категории:

- ☐ допущения, не противоречащие фактам на дату оценки или в отношении, которых отсутствуют основания считать обратное;
- ☐ 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 (специальные допущения).

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

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.

4. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
5. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
6. Оценке подлежит величина справедливой стоимости Объекта оценки в предположении отсутствия каких-либо обременений правами третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).
7. 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.
8. В рамках проведения оценки общие сведения об Объекте оценки приняты по данным право подтверждающих документов и технической документации.

Согласно Договору на проведение оценки № 200/25 от 26.11.2025 помимо определения справедливой стоимости объектов оценки необходимо определить стоимость права аренды и размер обязательств по Договору аренды земельного участка от 07.07.2015 № 3254. 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. Вид права: Собственность.
- ✓ Земельный участок, площадью 12837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.

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 № 3254. Данная величина не относится к Объекту оценки и является справочной информацией.

9. По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-265136872 от 23.11.2023 и Договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015, правообладателем Объекта оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ», ИНН: 6321391646.

03.10.2018 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись, в соответствии с которой, Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ» переименовано в Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех».

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

10. Согласно Договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 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.
11. 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 Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-265136872 от 23.11.2023 и составила 2 974,7 кв. м.
12. В рамках данного Отчета итоговый результат представлен в виде единой величины за Объект оценки, с выделением условного вклада в стоимости Объекта оценки. Условный вклад каждой позиции в стоимости Объекта оценки указан справочно и не может трактоваться как справедливая стоимость отдельно взятой позиции, а только в рамках итоговой справедливой стоимости Объекта оценки.
13. Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки. Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под справедливой стоимостью понимается 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 п. 50.3 принципов МСО¹. Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно журналу Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2008 (источник информации: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831>) понятие справедливой и рыночной стоимости равнозначно.

Таким образом, в отчете, в соответствии с Заданием на оценку, используется понятие справедливая стоимость, определение которой соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимостей. Соответственно, в рамках настоящего Отчета понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость».

¹ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

5.2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает в себя следующие действия:

- ☐ согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ☐ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ☐ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и также осуществление необходимых расчетов;
- ☐ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- ☐ составление отчета об оценке объекта оценки.

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24, в том числе:

- ❑ Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2 974,7 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. Вид права: Собственность;
- ❑ Земельный участок, площадью 12 837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

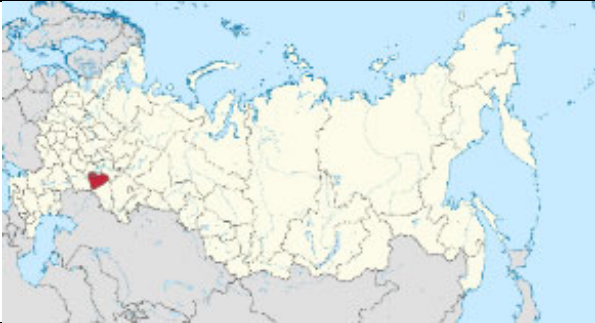
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-265136872 от 23.11.2023.
2. Технический паспорт на здание.
3. Договор аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015.
4. Бухгалтерская справка об арендной плате по договору аренды за земельный участок от 02.12.2025 за третий квартал 2025 года.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Информация подтверждена путем заверения Заказчиком копий документов и материалов, перечисленных ранее в перечне. Указанные копии приведены в Приложении 1 к Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

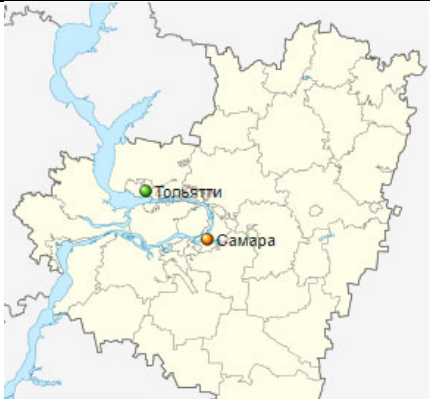
Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Название региона	Самарская область
Расположение региона	субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке.
	
Численность населения, тыс. чел.	3 142
Административный центр	город Самара
Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА»	A-3 (Высокий уровень инвестиционной привлекательности)

Название региона	Самарская область
Транспорт	<p>Самара является крупным транспортным узлом в России, через который пролегают кратчайшие пути из Центральной и Западной Европы в Сибирь, Среднюю Азию и Казахстан.</p> <p>Самарская область: лидер по грузообороту — трубопроводный, по пассажирообороту — автомобильный.</p> <p>По территории области проложены автомобильные трассы общегосударственного и регионального значения: Е 30—М5, А151, Р224, Е 121—М32, Р228, Р226, Р178, Р225, Р227</p> <p><i>Водный транспорт</i></p> <p>Общая протяженность водных судоходных путей Самарской области составляет 685 км. Магистральное судоходство осуществляется по Волге, а местное судоходство по рекам Самара, Сок, Чапаевка, Кривуша, Уса, Безенчук.</p> <p><i>Воздушный транспорт</i></p> <p>В Самарской области воздушным транспортом осуществляются перевозки как внутри области, так и внутри России, а также на международных авиалиниях. В регионе действуют аэропорты «Курумоч», «Смышляевка», «Безымянка», «Кряж», «Рождествено». Имеются недействующие посадочные полосы для малой авиации: Тольятти, Нижнее Санчелеево и Верхнее Санчелеево.</p> <p>Самарский регион обслуживается международным аэропортом Курумоч, который принимает большинство типов воздушных судов.</p>
Промышленность	<p>Промышленность представлена почти 400 крупными и средними предприятиями и более 4 тыс. малых. Среди них представлены автомобилестроение, авиастроение, оборонно-промышленный комплекс, электротехника, цветная металлургия, машиностроение для нефтяной и газовой промышленности. Самара также носит неофициальное название «космической столицы» России: на территории области сосредоточены крупнейшие предприятия отрасли, такие как РКЦ «Прогресс», ПАО «Кузнецов» и др.</p> <p>В Самарской области производятся автомобили марок «Жигули» и «Lada». 70 % всех российских легковых автомобилей выпускает концерн «АвтоВАЗ», расположенный в Тольятти.</p> <p>В Самаре расположен завод Авиакор (Куйбышевский авиационный завод), который производит военные и гражданские самолеты Ил и Ту.</p> <p>В Самарской области располагается также крупнейший в мире завод по производству аммиака «ТольяттиАзот»</p>

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область,
<https://www.samregion.ru/>, https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/.

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Название города	Тольятти
Расположение	<p>Тольятти расположен в среднем течении реки Волги на ее 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 Жигулевск и Жигулевские горы.</p> 
Численность населения, тыс. чел.	684
Динамика численности населения	отрицательная
Автомобильная промышленность	<p>Градообразующим предприятием является «АвтоВАЗ». Также в городе расположены автозаводы «Лада Запад Тольятти», «ВИС-АВТО», «Тольяттинский завод автоагрегатов», автотранспортное предприятие «АвтоВАЗтранс», три кирпичных и железобетонный заводы, Тольяттинский завод технологического оснащения (автокомпоненты), завод «Детальстройконструкции» (ДСК,</p>

Название города	Тольятти
	автокомпоненты), компания «Рулевые системы», завод автоагрегатов (ТЗА), предприятия спецавтомобилей «Лада спорт» и «Супер Авто», Тольяттинский завод приборов отопления, Тольяттинский завод стальных колес, Тольяттинский трубопрофильный завод, производство детских площадок «Атрикс», производство гофрированного картона «Волгагофропак», предприятие порошковой металлургии "Планета, завод «Полад», Завод автомобильных компонентов. Также в городе расположены заводы «Тольяттинский трансформатор», цементного машиностроения ОАО «Волгоцеммаш», Тольяттинский судоремонтный завод.
Энергетика	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 Жигулевске гидроэлектростанция, входящая в состав ПАО «РусГидро», является генерирующей компанией оптового рынка электроэнергии России.
Транспорт	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 Жигулевской ГЭС, по которой проходит железная дорога и магистральная федеральная автодорога Е 30М5 «Урал». Внешние транспортные связи города обеспечиваются двумя автовокзалами (в Центральном и Автозаводском районах), крупными железнодорожными станциями (грузовой и двумя пассажирскими), речным портом и аэропортом Курумоч.
Крупнейшие автодороги	В юго-восточной части города, через Комсомольский район, проходит магистральная федеральная автодорога М5 «Урал», которая обеспечивает связь Центрального района европейской части страны с восточными районами: Поволжьем, Уралом, Сибирью и Дальним Востоком. С северо-востока к городу подходит автодорога областного значения Тольятти — Димитровград, соединяющая Тольятти и Ставропольский район с восточной частью Ульяновской области. Автодорога примыкает к обводному шоссе в районе села Васильевка. Также к городу подходит ряд автомобильных дорог местного значения, соединяющих Тольятти с северными и западными территориями Ставропольского района. Расстояние по автодорогам от Тольятти до Самары составляет 88 км, до Москвы — 985 км, до Санкт-Петербурга — 1702 км.

Источники информации: Источники информации: <https://tgl.ru/>,
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Тольятти>.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Местоположение Объекта оценки на карте города Тольятти представлено на рисунке далее.

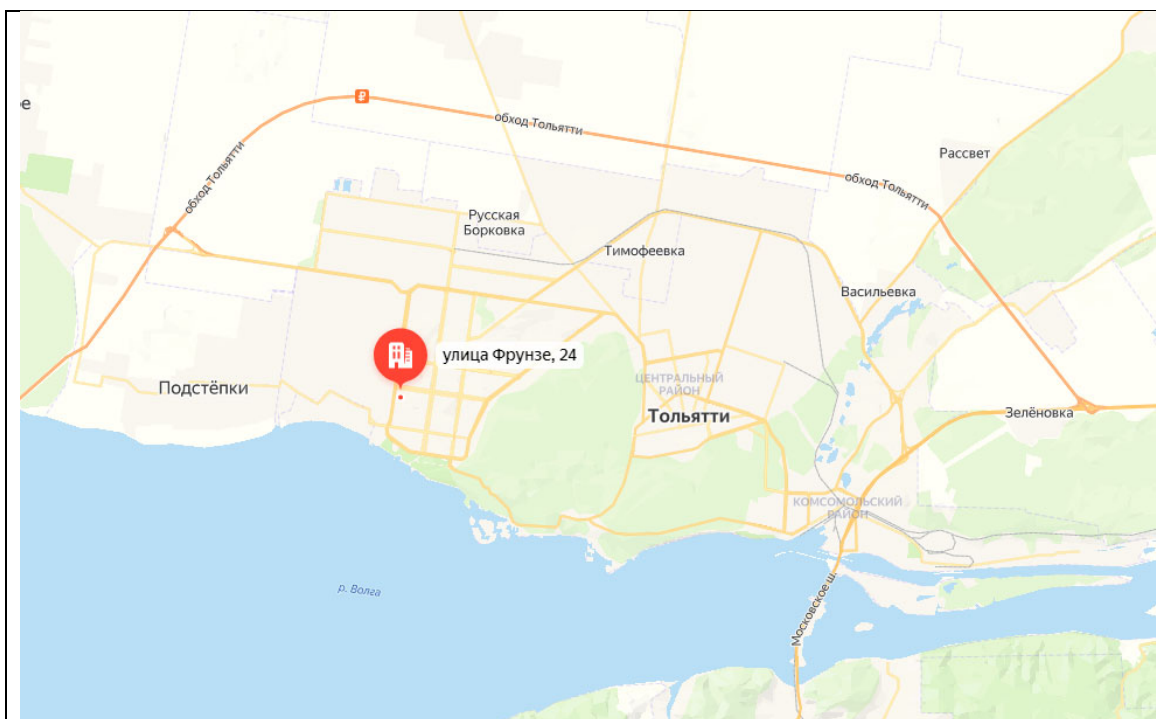


Рис. № 1. Местоположение Объекта на карте города Тольятти

Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунке далее.

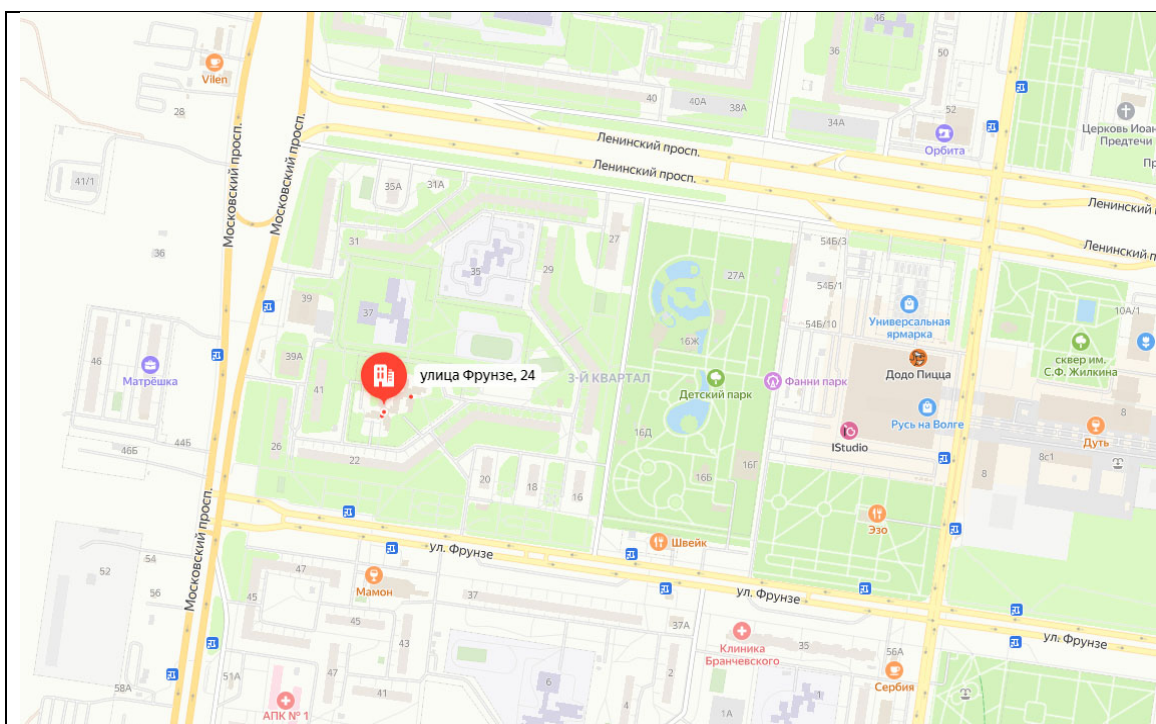


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

В ближайшем окружении Объекта оценки находится преимущественно среднеэтажная жилая застройка, а также объекты социальной и общественно-деловой инфраструктуры. Вид со спутника Объекта оценки представлен далее на рисунке.

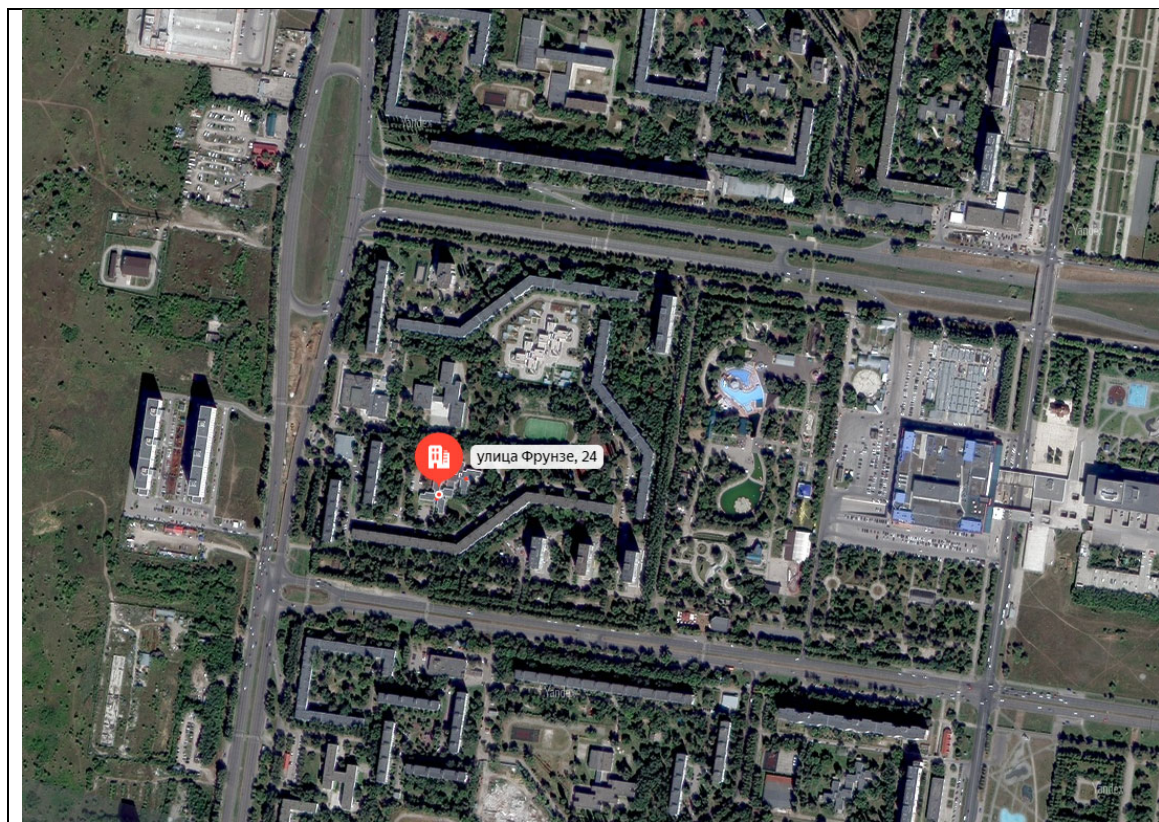


Рис. № 3. Вид со спутника Объекта оценки

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Транспортная доступность Объекта оценки автомобильным транспортом оценивается как хорошая.

Объект оценки расположен в непосредственной близости от автомобильной дороги общего пользования — ул. Фрунзе/Московский проспект/Ленинский проспект. Оцениваемый объект расположен внутри квартала, соответственно автомобильный подъезд к оцениваемому участку осуществляется с улицы Фрунзе, либо Ленинского проспекта через проезды местного назначения. Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, имеют асфальтовое дорожное покрытие.

Парковка и маневрирование автотранспорта возможны на территории оцениваемого объекта, также на близлежащих улицах.

Расстояние Объекта оценки до центра г. Тольятти (Центральный парк культуры и отдыха) составляет около 15,4 км (по автодорогам в северо-восточном направлении) (в оценке доступности личным автомобильным транспортом) (см. рисунок далее).

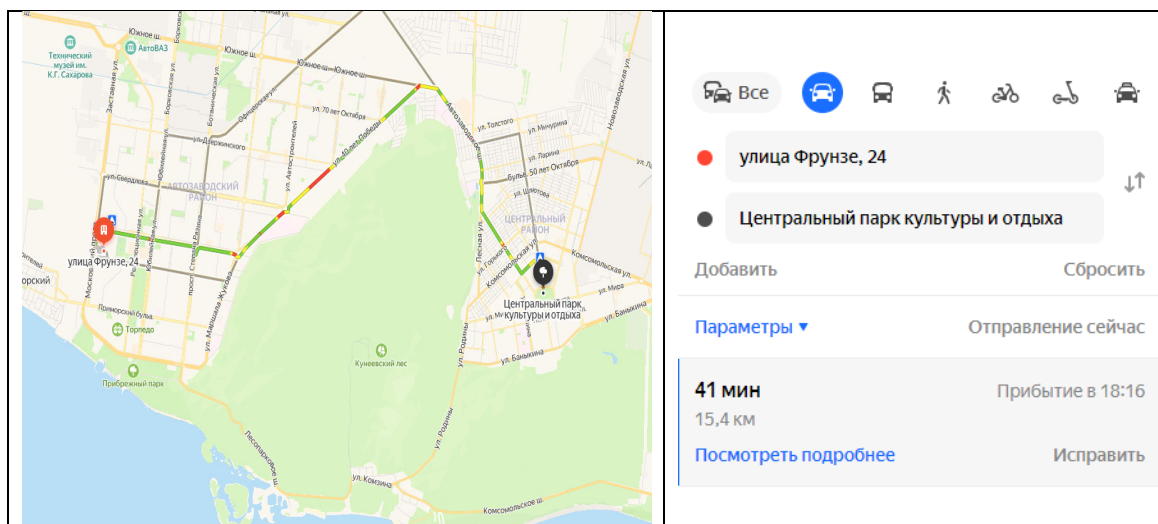


Рис. № 4. Расстояние Объекта оценки до центра г. Тольятти (Центральный парк культуры и отдыха)

Объект оценки находится на расстоянии порядка 73 км от международного аэропорта Самара Курумоч имени С. П. Королева (по автодорогам в восточном направлении) (см. рисунок далее).

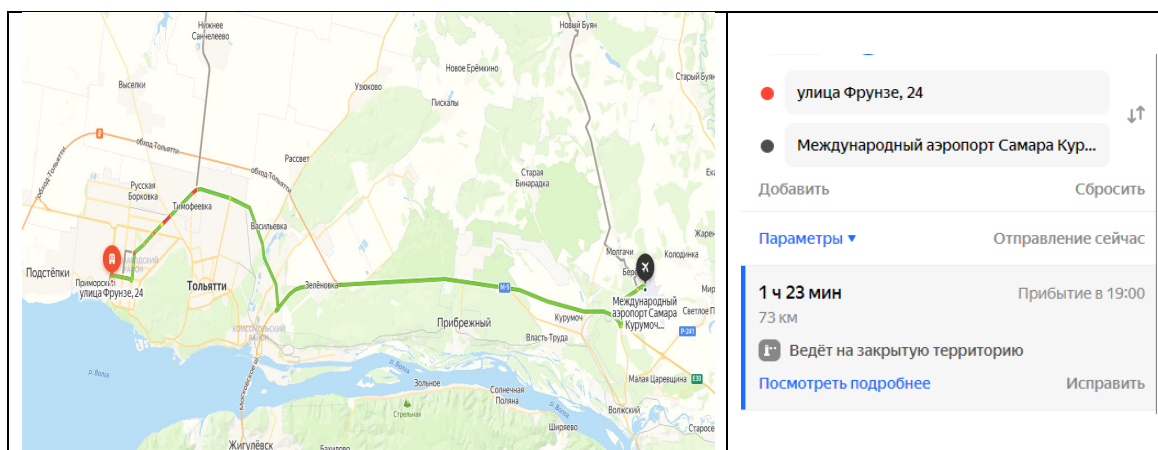


Рис. № 5. Транспортная доступность Объекта оценки (маршрут до международного аэропорта Самара Курумоч имени С. П. Королева)

Уровень интенсивности транспортных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки можно охарактеризовать как средний.

Пешеходная доступность и общественный транспорт

Пешеходная доступность территории Объекта оценки оценивается как хорошая. Общественный транспорт в окружении Объекта оценки представлен автобусами и маршрутными такси.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Степная» расположена на расстоянии около 310 м от южной границы Объекта оценки (см. рисунок далее).

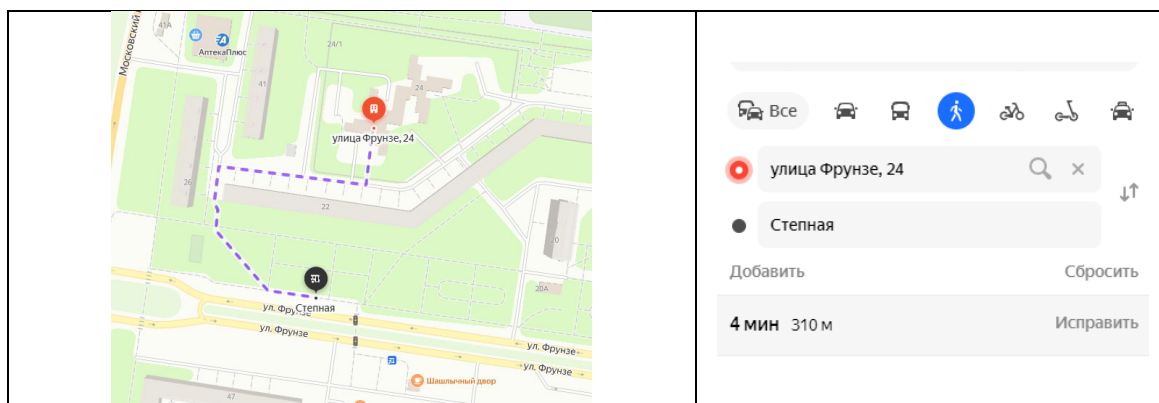


Рис. № 6. Расположение остановки «Степная» относительно южной границы Объекта оценки (границы Объекта оценки выделены красным цветом, остановка общественного транспорта обозначена черной меткой)

Уровень интенсивности пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки можно охарактеризовать как средний, транспортных потоков — средний.

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Район расположения рассматриваемого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (горячим и холодным водоснабжением, электричеством, канализацией, центральным отоплением и слаботочными системами).

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Ближайшее окружение Объекта оценки характеризуется достаточно развитой социальной инфраструктурой. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры расположены в соседних кварталах: детский сад, школа, поликлиника, супермаркеты, аптеки, почтовое отделение, рестораны, кафе и т. д.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области (далее – ГП) утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 25 мая 2018 года № 1756 рассматриваемый участок расположен в границах жилой зоны (см. рис. далее).

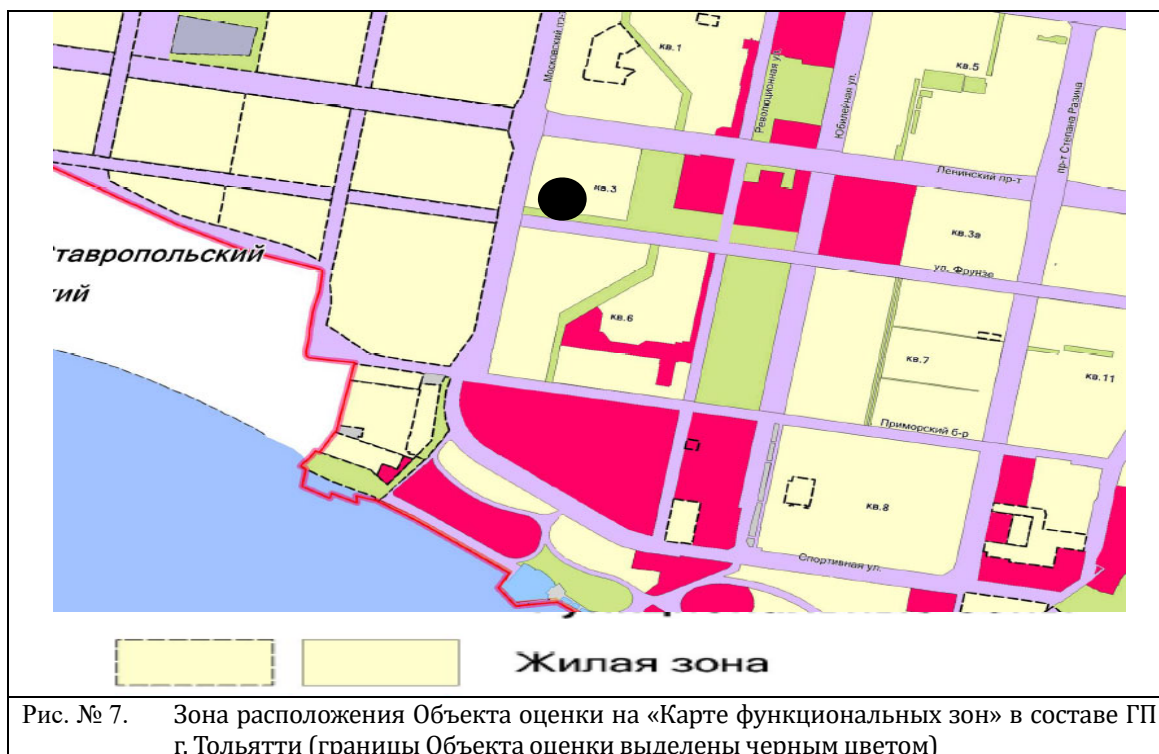
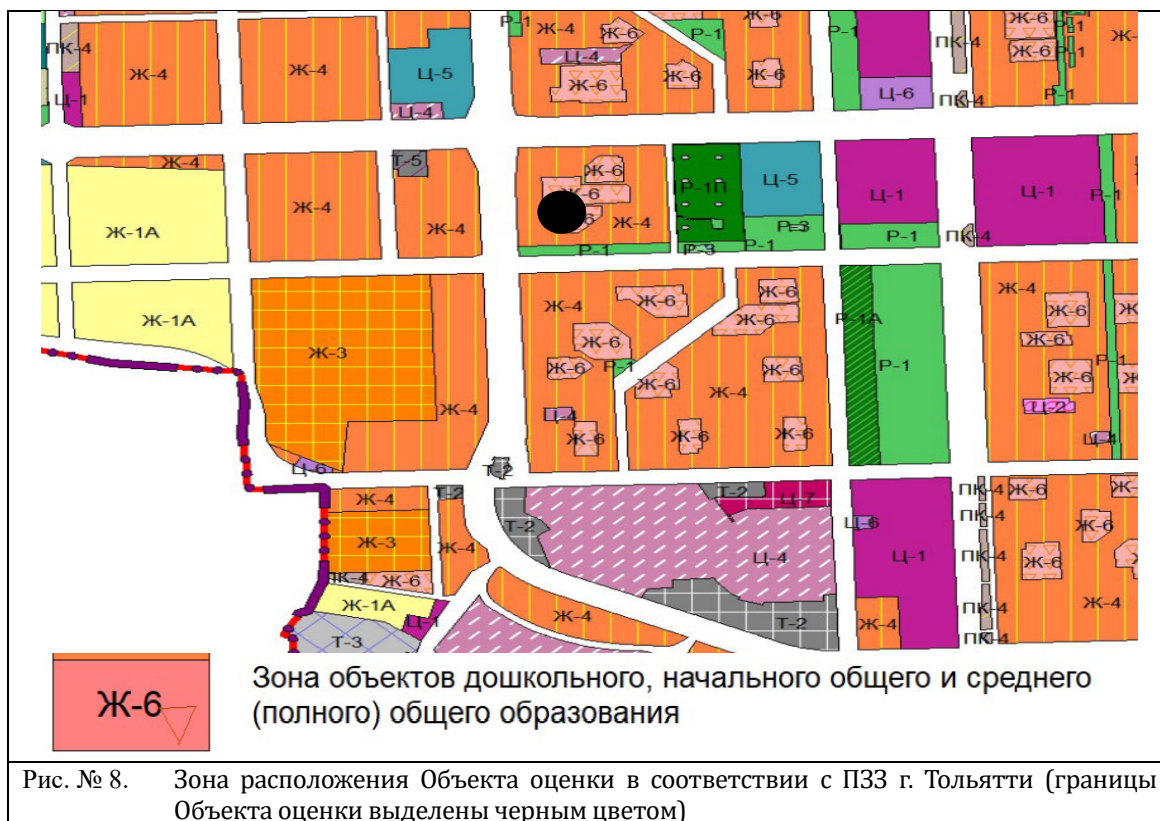


Рис. № 7. Зона расположения Объекта оценки на «Карте функциональных зон» в составе ГП г. Тольятти (границы Объекта оценки выделены черным цветом)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059 (в редакции решения от 16.08.2023 № 1623) оцениваемый земельный участок расположен в зоне объектов дошкольного, начального общего, и среднего (полного) общего образования (Ж-6) (см. рис. далее).



Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» представлен в таблице далее.

Таблица 5. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6»

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	<ul style="list-style-type: none"> - специальные учебно-воспитательные учреждения для детей и подростков с девиантным поведением; - объекты дошкольного образования; - объекты начального общего и среднего (полного) общего образования; - образовательные учреждения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; - специальные (коррекционные) образовательные учреждения для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии; - общеобразовательные школы-интернаты; - межшкольные учебно-производственные комбинаты; - объекты дополнительного образования
(в ред. Решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 19.02.2020 N 492)	
Образование и просвещение (3.5)	- автогородки
Спорт (5.1)	<ul style="list-style-type: none"> - плавательные бассейны; - универсальные спортивные площадки

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	<ul style="list-style-type: none"> - зеленые насаждения; - скверы; - бульвары; - проезды; - пешеходные тротуары; - велослорожки; - малые архитектурные формы благоустройства; - фонтаны; - спортивные и игровые площадки
(строка введена Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 04.07.2018 N 1788)	

Перечень условно-разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» представлен в таблице далее.

Таблица 6. Перечень условно-разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6»

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Общественное управление (3.8)	- административные объекты, предназначенные для размещения организаций, непосредственно обеспечивающих деятельность органов местного самоуправления

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» представлен в таблице далее.

Таблица 7. Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6»

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Отдых (рекреация) (5.0)	<ul style="list-style-type: none"> - малые архитектурные формы; - скульптурные композиции
Коммунальное обслуживание (3.1)	- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования и иных зданий, сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	<ul style="list-style-type: none"> - детские игровые площадки; - площадки для отдыха
Спорт (5.1)	- плоскостные спортивные сооружения
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	<ul style="list-style-type: none"> - зеленые насаждения; - элементы благоустройства

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-265136872 от 23.11.2023 и Договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015, правообладателем Объекта оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ», ИНН: 6321391646.

03.10.2018 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись, в соответствии с которой, Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ» переименовано в Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех».

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

Реквизиты правообладателя:

Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (сокращенное наименование — АО «НПФ «Ростех», далее — Заказчик).

Место нахождения: 119435, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул. Малая Пироговская, д. 16, помещ. 3Ц.

ОГРН: 1156313047087

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-265136872 от 23.11.2023 обременения (ограничения) прав на нежилое здание не зарегистрированы.

Документ, подтверждающий право аренды земельного участка – Договор аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015.

Согласно Договору аренды земельного участка, срок аренды устанавливается на период с 21.07.2015 до 21.07.2064.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В соответствии с Заданием на оценку в настоящем Отчете оценивается право собственности на здание, на земельный участок – право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24, в том числе:

- ❑ Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2 974,7 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. Вид права: Собственность;
- ❑ Земельный участок, площадью 12 837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.

Далее в таблице представлено описание оцениваемого земельного участка.

Таблица 8. Описание земельного участка

Характеристики	Описание
Кадастровый номер	63:09:0101175:3
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24.
Площадь, кв. м	12 837
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Кадастровая стоимость, руб.	23 930 573
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	1 864,19
Форма земельного участка	близкая к прямоугольной

Характеристики	Описание
Текущее использование	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	1792,1
Коэффициент застройки	0,14
Рельеф земельного участка	ровный
Благоустройство земельного участка	Участок благоустроен, огорожен, частично асфальтирован
Инженерная оснащенность	участок обеспечен инженерными коммуникациями: водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение
План границ земельного участка	

Далее в таблице представлено описание оцениваемого здания.

Таблица 9. Описание здания

Характеристики	Описание
Кадастровый номер	63:09:0101168:4147
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24
Назначение	нежилое
Наименование	Административное здание
Общая площадь, кв. м	2 974,70
Кадастровая стоимость, руб. (по состоянию на 01.01.2023)	83 222 415,00
Кадастровая стоимость, руб., кв. м	27 976,74
Год постройки	1973, реконструкция - 2007
Этажность, в том числе	3, в том числе подземных - 1
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	103,80
Площадь помещений, расположенных на 1-ом этаже, кв. м	1 499,40
Площадь помещений, расположенных на 2-ом этаже, кв. м	1 371,50
Текущее использование	Административное
Планировка	Кабинетная
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренних помещений	хорошее
Качество внутренней отделки	простая
Площадь застройки, кв.м	1 792,1
<i>Конструктивные элементы здания:</i>	
Фундаменты	Сборные железобетонные блоки
Стены	Керамзитобетонные панели
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая рулонная кровля, утеплитель
Проемы	Оконные - стеклопластик; дверные - дерево, пластик
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 Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-265136872 от 23.11.2023 и составила 2 974,7 кв. м.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ☐ Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24, в том числе:
 - ✓ 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. Вид права: Собственность;
 - ✓ Земельный участок, площадью 12837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды, обременения.
- ☐ категория земель и вид разрешенного использования земельного участка - земли населенных пунктов, для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища;
- ☐ текущее использование – в качестве здания административного назначения;
- ☐ техническое состояние здания хорошее;
- ☐ состояние внутренней отделки – хорошее.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве нежилого здания административного назначения с относящимся к нему земельным участком.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 2. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 3. Внутренний вид Объекта оценки



ФОТО № 4. Внутренний вид Объекта оценки



ФОТО № 5. Внутренний вид Объекта оценки

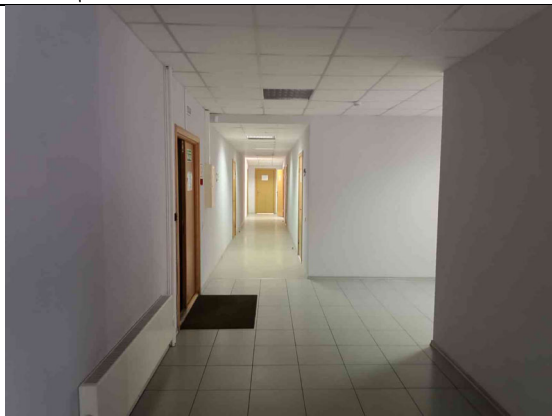


ФОТО № 6. Внутренний вид Объекта оценки

	
<p>ФОТО № 7. Внутренний вид Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 8. Внутренний вид Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 9. Внутренний вид Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 10. Внутренний вид Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 11. Внутренний вид Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 12. Внутренний вид Объекта оценки</p>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт (к 2023 г.)	Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.	104,3
Среднемесячная начисленная заработная плата реальная		118,0
Инвестиции в основной капитал (к 2023 г.)		109,0
Индекс промышленного производства		105,2
Продукция сельского хозяйства		96,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»		102,6
Грузооборот транспорта		99,9
Оборот розничной торговли		108,2
Объем платных услуг населению		104,4
Индекс потребительских цен		108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		113,5
Показатели на дату оценки:		
Ключевая ставка	%	16,50%

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>,
https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

По предварительным итогам 2025 года в социально-экономическом развитии Российской Федерации наблюдались следующие тенденции:

- ❑ Диверсификация экономики. Правительство и бизнес-сообщество работали над снижением зависимости от экспорта сырьевых товаров. Наряду с сырьевыми отраслями заметно усилилась роль сельского хозяйства, транспорта, логистики, а также отдельных перерабатывающих производств, что снижает уязвимость к внешним шокам. Одновременно реализуются крупные инфраструктурные проекты, формируя устойчивый спрос на строительные услуги и связанные сегменты коммерческой недвижимости, прежде всего склады, логистические комплексы и объекты, обслуживающие новые транспортные коридоры.
- ❑ Рост инвестиций в инфраструктурные проекты. Значительные средства были вложены в строительство и модернизацию дорог, мостов, аэропортов и железнодорожных путей. Это поддерживает занятость в строительном секторе, стимулирует спрос на строительные материалы и формирует устойчивый поток проектов для девелоперов коммерческой недвижимости вдоль ключевых транспортных и логистических коридоров.
- ❑ Развитие внешнеэкономической деятельности. Укрепление торговых связей с Китаем, Индией, странами Ближнего Востока и Африки стало важным фактором стабилизации и роста экономики.

- ❑ Решение социальных задач. Правительство активно работало над повышением уровня жизни населения, развитием здравоохранения и образования.
- ❑ Среди негативных результатов — инфляция в 2024 году составила 9,52%, а в 2025 году, хотя и составляет 7,71 %, демонстрирует тенденцию к замедлению, все еще остается выше целевого уровня.

По предварительным итогам 2025 года на рынке коммерческой недвижимости России сохраняются ключевые тенденции, отражающие общую экономическую ситуацию и влияние монетарной политики Центрального Банка. Совокупный объем инвестиций по прогнозу составит 300–350 млрд рублей, что немного ниже значения 2024 года, однако это всё равно превышает средний показатель последних лет и подтверждает стабильный интерес инвесторов к этому рынку. Главной причиной снижения является высокая ключевая ставка, усложняющая сделки с заемным финансированием.

Структура инвестиций между основными сегментами коммерческой недвижимости (офисы, ритейл, склады) остается достаточно сбалансированной. Доля каждого сегмента по итогу года будет близка к 30%, при этом офисные проекты вновь занимают лидирующие позиции по объемам вложений, а складская логистика и street-retail сохраняют актуальность на фоне изменений потребительского спроса.

По итогам 2025 года девелоперы и инвесторы склонны выбирать объекты с прогнозируемым стабильным доходом, устойчивой заполненностью и долгосрочными арендаторами. Ввод новых проектов становится более точечным: востребованы современные офисные центры, склады, производственные площадки и коммерческие объекты, интегрированные в экономическую инфраструктуру.

В среднесрочной перспективе объем инвестиций ожидается на уровне или немного ниже 2025 года, а структура рынка будет определяться дальнейшей политикой ставки ЦБ, динамикой инфляции и ростом несырьевых секторов экономики.

В 2025 году объем вложений может быть чуть ниже. Прогноз на 2025 год ожидается чуть ниже текущего — на уровне 350 млрд руб. Такая консервативная оценка в первую очередь связана с высокой ключевой ставкой, которая ограничит возможности для осуществления сделок с использованием заемных средств.

Традиционно на Московский регион пришлась наибольшая доля сделок в общем объеме инвестиций – 76%, доля Санкт-Петербурга по предварительным итогам составила 13%. В остальных регионах преобладают инвестиции в сегменты, связанные с обслуживанием новых логистических маршрутов и промышленного роста.

Источники информации: https://32.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/roznopit_uslugi%2009_2025.pdf, <https://realty.rbc.ru/news/687f56d99a7947c1e65c3f57>, <https://www.cmwp.ru/media/news/investitsii-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-sostavili-344-mlrd-rub-za-tri-kvartala-2025-g/>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2025 ГОДА

Таблица 11. Основные показатели социально-экономического развития региона за период

Показатель	Январь-сентябрь 2025 г.	в % к январю-сентябрю 2024 г.
Оборот организаций, млн рублей	4969118,8	100,8
Индекс промышленного производства, %	х	94,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:		
добыча полезных ископаемых	428548,4	76,5
обрабатывающие производства	1415907,3	97,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром;	131554,1	120,9

Показатель	Январь-сентябрь 2025 г.	в % к январю-сентябрю 2024 г.
кондиционирование воздуха		
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	43643,2	91,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	171066,0	88,41
Ввод в действие жилых домов ² , тыс. кв. м общей площади	1115,2	78,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:		
транспортировка и хранение	262650,4	107,6
деятельность в области информации и связи	72119,7	122,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	926618,3	100,01
Оборот общественного питания, млн рублей	52928,1	109,41
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1509410,6	94,41
Объем платных услуг населению, млн рублей	228862,2	103,01
Индекс потребительских цен, %	x	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ³ , %	x	103,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ⁴ , тыс. человек	x	x
1 В сопоставимых ценах. 2 С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. 3 На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. 4 По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.		

Источники информации: <https://63.rosstat.gov.ru/folder/34255>

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости г. Тольятти, рынок коммерческих земельных участков г. Тольятти.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- ❑ данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru>);
- ❑ интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <https://tolyatti.cian.ru/>, <https://tolyatti.domclick.ru/>, <https://tolyatti.n1.ru/>, <https://www.avito.ru/tolyatti/>, <https://kvartiri-domiki.ru/> и др.,

□ иные источники данных.

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ТОЛЬЯТТИ²

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Автозаводском районе.



Рис. № 9. Географическая структура предложений офисной недвижимости

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%).



Рис. № 10. Структуры предложений офисной недвижимости

Рынок коммерческих объектов в г. Тольятти Самарской области достаточно развит, то есть рынок можно охарактеризовать как активный.

Ставка капитализации

Сегодня арендодатели оказываются более уступчивыми, чем продавцы недвижимости, поэтому в условиях текущего кризиса отношение арендной ставки к стоимости недвижимости в среднем уменьшилось. Кроме того, увеличивается степень недозагрузки сдаваемых в аренду площадей. Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдавать в аренду помещения, в результате чего снижается действительный доход. При этом не

² <https://irnr.ru/wp-content/uploads/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8.pdf>

уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих сопровождающих кризис процессах чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта.

Ставки капитализации для коммерческой недвижимости, расположенной в городах с численностью населения от 500 тыс. чел. до 1000 тыс. чел. находятся в диапазоне от 6,6% до 13,6%, в среднем — 10,1%³ (см. рисунок далее).

<p>Таблица 36. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.</p>			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,4%	5,9%	12,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	6,6%	13,6%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,8%	14,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	5,9%	15,7%

Рис. № 11. Ставки капитализации

Согласно данным аналитического интернет-портала Statrael⁴ ставки капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий находятся в диапазоне от 8% до 14%, в среднем 11% (см. рисунок далее).

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

Рис. № 12. Ставки капитализации

Оценщик счел целесообразным применить коэффициент капитализации для оцениваемого имущества, как среднее значение между двух источников.

Согласно справочнику «АФОС» за 2025 год, ставки капитализации для офисных объектов в России, включая Самарскую область, находятся в пределах от 7% до 13%, со средним значением около 10%.

³ В соответствии со Справочником оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л. А.

⁴ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса А, В	0.070	0.100	0.085
Складские класса С, D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

Рис. № 13. Ставка капитализации

Таким образом, в среднем ставка капитализации для оцениваемого имущества составляет — 12,07% (= СРЗНАЧ (13,2%;13,0%;10%)).

Вакансия

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. загрузка офисных объектов класса С и ниже находится в диапазоне от 7,0% до 20,2%, среднее значение — 13,6%.

Таблица 10. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,0%	4,2%	15,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,6%	7,0%	20,2%
3. Объекты свободного назначения	13,6%	6,8%	20,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,7%	8,4%	22,9%

Рис. № 14. Уровень вакансий объектов свободного назначения.

Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Под типовыми расходами собственника в данном случае понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним относятся:

- ☐ эксплуатационные расходы, в том числе:
 - ✓ содержание территории и вывоз мусора;
 - ✓ управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).
- ☐ прочие расходы, в том числе:

- ✓ налоговые платежи (налог на имущество);
- ✓ плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ✓ заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- ✓ резерв на замещение (расходы капитального характера).

Операционные расходы для офисных и других общественных помещений и зданий, согласно данным аналитического интернет-портала Statrielt⁵ находятся в диапазоне от 12% до 28%, в среднем 21% (см. рисунок далее).

квартал:				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

Рис. № 15. Операционные расходы для офисных и других общественных помещений и зданий

В рамках Отчета принято, что операционные расходы для оцениваемого имущества составят 21% от ДВД.

Цены предложений объектов административного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 28 000 руб./кв. м до 46 609 руб./кв. м с учетом НДС.

Арендная плата за объекты административного назначения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, находится в диапазоне от 568 руб./кв. м/мес. до 720 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и без учета ОП.

Сведения о найденных предложениях по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен и арендных ставок представлены в таблицах далее.

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>

Таблица 12. Цены предложений по продаже коммерческой недвижимости административного назначения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки

Характеристика	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности
Тип объекта	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисно-складское
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А	Самарская область, г. Тольятти, Приморский бульвар, 1в	Самарская область, г. Тольятти, мкр. 19-й квартал, ул. Автостроителей, 1А	Самарская область, г. Тольятти, Заставная ул., 9А
Район расположения	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
Местоположение в пределах города	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Общая площадь здания, кв. м	871,5	1 750,0	1 216,4	2 140,4
Этажность	2, в том числе подземных 1 (цоколь с окнами)	4, в том числе подземных - 1 (подвал)	2 надземных этажа + цокольный (подземный))	4
Доля помещений, расположенных в подвале/ цоколе, %	42%	26%	31%	0%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже, %	58%	25%	41%	25%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	0%	24%	28%	25%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже, %	0%	24%	0%	25%
Доля помещений, расположенных на 4-м этаже, %	0%	1%	0%	25%
Площадь земельного участка, кв. м	1 375,3	1 369,0	1 422,0	7 567,0
Коэффициент застроенности	0,63	1,28	0,86	0,28
Парковка	организованная	организованная	организованная	организованная

Характеристика	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие доп. оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Материал стен	ж/б кирпич	ж/б кирпич	ж/б кирпич	ж/б кирпич
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние /уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Цена предложения, руб.	37 000 000	49 000 000	45 000 000	62 000 000
Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м	42 456	28 000	36 994	28 967
Ссылка на источник информации	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/	https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1393532311	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/318838468/	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_21404_kvm_samarskaya_oblast_tolyatti_9256438512/

Таблица 13. Арендная плата за помещения административного назначения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки

Характеристики	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Условия рынка	предложение до даты оценки	предложение до даты оценки	предложение до даты оценки	предложение до даты оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права на здание	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, ул. Дзержинского, 70	Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 3	Самарская область, г. Тольятти, Южное ш., 22	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 8
Район расположения	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
Местоположение в пределах города	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Общая площадь здания, кв. м	38,0	67,0	19,0	40,0
Этажность	2	3	2	5
Доля помещений, расположенных в подвале/ цоколе, %	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже, %	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	100%	0%	100%	0%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, %	0%	100%	0%	100%
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Парковка	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие доп. оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние/уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Арендная ставка предложения, руб./мес.	18 000	35 000	8 550	28 800

Характеристики	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Арендная ставка предложения, руб./кв. м/мес.	474	627	540	720
Наличие НДС в составе арендной ставки	нет	нет	нет	есть
Наличие КУ в составе арендной ставки	нет	есть (кроме электричества)	нет	нет
Наличие ЭР в составе арендной ставки	нет	нет	есть	нет
Арендная ставка предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/мес.	568	599	648	720
Источник информации	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/312823137/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/324186217/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/316482961/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/310633104/

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ⁶

Среди ценообразующих факторов коммерческой недвижимости можно выделить следующие:

- ❑ местоположение — для объектов коммерческого назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта (влияние фактора — до 50%);
- ❑ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (влияние фактора — до 40%);
- ❑ состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (влияние фактора — до 45%);
- ❑ тип объекта (встроенное / пристроенное помещение, отдельно стоящее здание). Встроенное помещение представляет собой помещение, расположенное внутри здания и имеющее стены, перегородки, потолок и пол, обособленное как объект права. Такие объекты при продаже/аренде стоят, как правило, дешевле, чем отдельно стоящие здания (влияние фактора может достигать 15%);
- ❑ тип входа — наиболее привлекательным для коммерческой недвижимости является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории (влияние фактора — до 25%);
- ❑ расположение относительно «красной» линии — стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально (влияние фактора — до 20%);
- ❑ наличие выделенных парковочных мест — при покупке коммерческих помещений и отдельно стоящих зданий, будущие собственники/арендаторы обращают особое внимание на наличие выделенных парковочных мест в непосредственной близости от рассматриваемых объектов (влияние фактора — до 25%);
- ❑ этаж расположения — цена предложения/величина арендной платы ниже у помещения, расположенного в подвальном или цокольном этаже. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы) (влияние фактора — до 25%).

⁶ По данным «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2025 г.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. ТОЛЬЯТТИ

Рынок земельных участков в г. Тольятти Самарской области достаточно развит, то есть рынок можно охарактеризовать как активный.

По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости представлено несколько предложений по продаже земельных участков, наиболее сопоставимых по своим качественным и количественным характеристикам с оцениваемым земельным участком. Цены предложений, объектов сопоставимых с оцениваемым земельным участком находятся в диапазоне от 1 356 руб./кв. м до 6 000 руб./кв. м без учета скидки на торг.

В целом вопрос стоимости земельного участка очень индивидуальный — все зависит от комплектации документов, инженерной инфраструктуры, вида оформленных прав, вида разрешенного использования.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ Цены предложений, объектов сопоставимых с оцениваемым земельным участком находятся в диапазоне от 1 356 руб./кв. м до 5 400 руб./кв. м без учета скидки на торг.
- ❑ Цены предложений объектов административного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 28 000 руб./кв. м до 46 609 руб./кв. м с учетом НДС.
- ❑ Арендная плата за объекты административного назначения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, находится в диапазоне от 568 руб./кв. м/мес. до 720 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и без учета ОП.
- ❑ Операционные расходы для офисных и других общественных помещений, и зданий находятся в диапазоне от 12% до 35%, в среднем 25%.
- ❑ Недозагрузка объектов административного назначения находится в диапазоне от 7,0% до 20,2%, среднее значение — 13,6%.
- ❑ В среднем ставка капитализации для оцениваемого имущества составляет — 12,20%.

Таблица 14. Предложения по продаже земельных участков, наиболее сопоставимых по своим качественным и количественным характеристикам с оцениваемым земельным участком

Характеристики	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	63:09:0310003:1042	63:09:0301142:516	63:09:0102152:3332	63:32:1802002:112
Местоположение	улица Непорожного, земельный участок 39	ул. Ленина, 92	ул. Борковская, д. 93	Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленовка село, ул. Клубная, 2
Населенный пункт	Тольятти	Тольятти	Тольятти	с. Зеленовка
Численность населения, чел.	684 709	684 709	684 709	999
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	зона автомагистралей
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ВРИ	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Общественное питание (4.6)	магазины в отдельно стоящем здании торговой площадью не более 2000 кв. м	бытовое обслуживание (3.3), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	для строительства торгового комплекса и кемпинга
Площадь земельного участка, кв. м	2 500	28 170	4 725	64 898
Подъездные пути	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные
Наличие инженерных коммуникаций/ возможность их подведения	проходят по границе, не обеспечен	проходят по границе, не обеспечен	ТУ на электроснабжение	проходят по границе, не обеспечен
Наличие строений	свободный от строений	свободный от строений	свободный от строений	свободный от строений
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие ограждения	отсутствует	отсутствует	есть	отсутствует
Недостатки, влияющие на степень	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Характеристики	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
освоения земельного участка				
Цена предложения, руб.	15 000 000	75 000 000	14 000 000	88 000 000
Удельный показатель цены предложения земельного участка, руб./кв. м	6 000	2 662	2 963	1 356
Источник информации	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471	https://kvartiri-domiki.ru/37460556	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/319392077/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- ❑ на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,

- ❑ на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области (далее – ГП) утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 25 мая 2018 года № 1756 рассматриваемый участок расположен в границах жилой зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059 (в редакции решения от 16.08.2023 № 1623) оцениваемый земельный участок расположен в зоне объектов дошкольного, начального общего, и среднего (полного) общего образования (Ж-6).

Оцениваемый земельный участок относится к категории — земли населенных пунктов, разрешенное использование — для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища.

Документ, подтверждающий право аренды земельного участка – Договор аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015.

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих земельных участков (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку.

При этом в распоряжение Оценщиков не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщики также не проводили самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности.

Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки и анализу рынка (см. разделы 7.2 и 8 Отчета), учитывая физические характеристики Объекта оценки (такие как местоположение, размер участка, форма и т.д.), Оценщик пришел

к выводу, что на рассматриваемом земельном участке преимущественно могут быть построены объекты, назначение которых не противоречит текущему использованию.

Согласно выводам анализа вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической разрешенности, на рассматриваемом земельном участке могут быть построены объекты недвижимости, которые соответствуют текущим регламентам использования и могут быть охарактеризованы как объекты административного.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ

На данном этапе анализируются физически осуществимые и юридически правомочные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Юридически правомочным и физически возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является размещение на нем объектов административного назначения.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что юридически разрешенный и физически возможный вид использования: размещение объектов административного назначения, отвечает критерию финансовой оправданности.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, т. е. и будет наиболее эффективным вариантом использования земельного участка.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования участка проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

В ходе анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка по критериям физической возможности, юридической правомочности и финансовой оправданности было выявлено, что единственным вариантом является использование оцениваемого земельного участка — для размещения объектов административного назначения в соответствии с текущим регламентом использования.

Учитывая характеристики расположения Объекта оценки, размещение на оцениваемом земельном участке объектов административного назначения в данном случае является наиболее целесообразным.

Принимая во внимание выводы раздела 8 настоящего Отчета, градостроительные регламенты, а также площадь оцениваемого земельного участка, Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования земельного участка — для размещения объектов административного назначения в соответствии с текущим регламентом использования.

Ввиду однозначности принятого решения, дополнительных расчетов в рамках текущего раздела не проводилось.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — для размещения объектов административного назначения в соответствии с текущим регламентом использования.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования оцениваемого здания необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, предоставленной Заказчиком, назначение оцениваемого здания — нежилое, следовательно, его использование в качестве объектов жилого назначения юридически запрещено.

Здание не является объектом культурного наследия, таким образом, снос здания юридически не запрещен.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.), а также характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.)

В данном случае анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации, соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшений, не возникнет. Таким образом, физически осуществимыми вариантами использования, находящегося на оцениваемом земельном участке улучшения являются следующие варианты:

- ☐ снос существующих улучшений и строительство новых улучшений с последующим использованием под одну из разрешенных функций;
- ☐ реконструкция улучшений (или достройка) и использование под одну из разрешенных функций;
- ☐ использование улучшений в существующем состоянии под текущие цели.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ

На данном этапе анализируются физически осуществимые и юридически правомочные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Согласно визуальному осмотру, существующее на земельном участке улучшение находится в хорошем техническом состоянии.

Таким образом, вариант сноса существующего здания нецелесообразен и не рассматривается.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что только один юридически разрешенный и физически возможный вид использования рассматриваемого объекта отвечает критерию финансовой оправданности — использование улучшения в существующем состоянии под текущие цели.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию физической осуществимости и юридической правомочности, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет иметь максимальную стоимость, т. е. будет наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта.

Дальнейшие рассуждения о максимальной стоимости предполагаемого варианта застройки рассматриваемого Объекта оценки проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

Учитывая соответствие оцениваемого имущества определенным стандартам, есть все основания полагать, что использование имущества по назначению и в дальнейшем принесет собственнику ожидаемую прибыль.

На основании вышеуказанного, Оценщик считает, что выбранный на предыдущих этапах анализа вариант использования оцениваемого объекта (размещение административных объектов с учетом сохранения существующего улучшения на земельном участке) может отвечать критериям максимальной эффективности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка с существующей застройкой — размещение административных объектов с учетом сохранения существующего улучшения на земельном участке.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V, 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. 11 и п. 12 ФСО I, подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также 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.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены в разделах 11, 12, 13 Отчета далее.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

В соответствии с п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ❑ 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;
- ❑ затратный подход целесообразно применять 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;
- ❑ затратный подход рекомендуется использовать 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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Следует отметить, что затратный подход наиболее применим при оценке объектов, для которых трудно или невозможно отыскать рыночные аналоги, в данном случае на рынке имеется достаточное количество объектов-аналогов для применения сравнительного и доходного подходов, который наиболее реально отражает ценовую ситуацию и дает наиболее объективную величину рыночной стоимости на дату оценки.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки не применялся.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. 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.

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО V, сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади здания или помещения (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемых сегментов рынка. Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 10 ФСО V, в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
1. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
2. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
3. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
4. 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.

В соответствии с п. 22 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.

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- ☐ тип недвижимости — отдельно стоящее здание с земельным участком;
- ☐ назначение — административное;
- ☐ местоположение — Самарская область, г. Тольятти;
- ☐ площадь — сопоставимая с оцениваемой.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные

и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

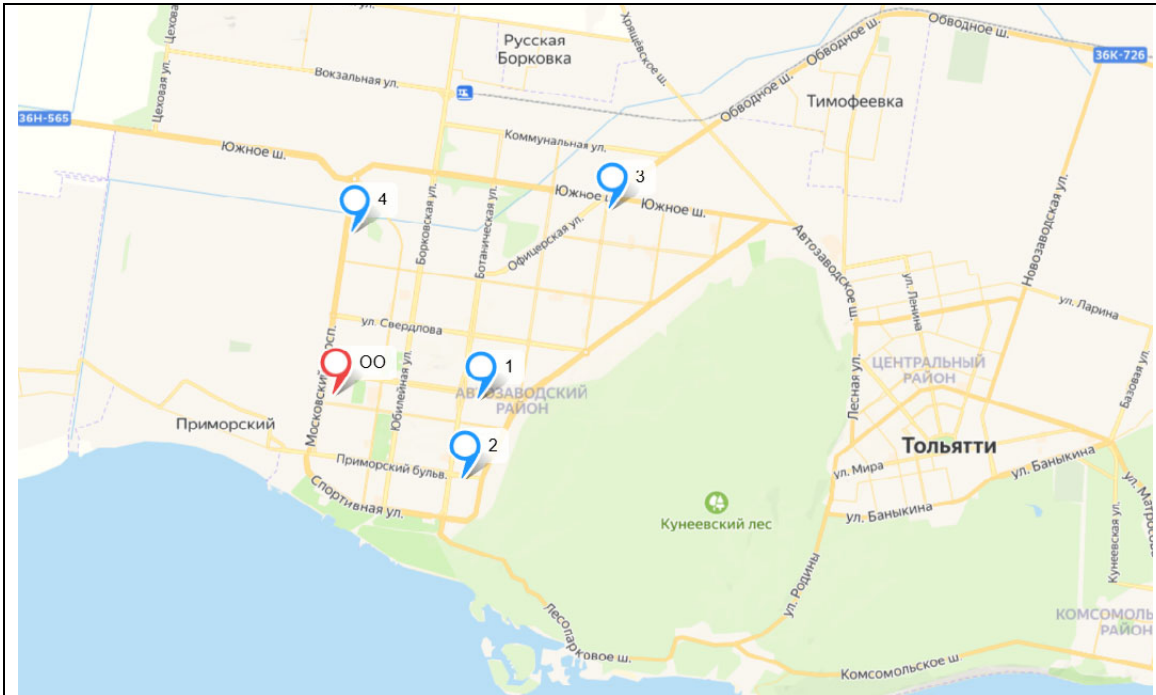


Рис. № 16. Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 15. Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	05.12.2025	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности
Тип объекта	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисно-складское
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, г. Тольятти, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А	Самарская область, г. Тольятти, Приморский бульвар, 1в	Самарская область, г. Тольятти, мкр. 19-й квартал, ул. Автостроителей, 1А	Самарская область, г. Тольятти, Заставная ул., 9А
Район расположения	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
Местоположение в пределах города	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Общая площадь здания, кв. м	2 974,7	871,5	1 750,0	1 216,4	2 140,4
Этажность	3, в том числе подземных - 1	2, в том числе подземных 1 (цоколь с окнами)	4, в том числе подземных - 1 (подвал)	2 надземных этажа + цокольный (подземный))	4
Доля помещений, расположенных в подвале/цоколе, %	3%	42%	26%	31%	0%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже, %	50%	58%	25%	41%	25%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	46%	0%	24%	28%	25%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже, %	0%	0%	24%	0%	25%

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Доля помещений, расположенных на 4-м этаже, %	0%	0%	1%	0%	25%
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,0	1 375,3	1 369,0	1 422,0	7 567,0
Коэффициент застроенности	0,23	0,63	1,28	0,86	0,28
Парковка	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие доп. оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Материал стен	Керамзитобетонные панели	ж/б кирпич	ж/б кирпич	ж/б кирпич	ж/б кирпич
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние /уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Цена предложения, руб.	-	37 000 000	49 000 000	45 000 000	62 000 000
Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м	-	42 456	28 000	36 994	28 967
Ссылка на источник информации	-	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/	https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1393532311	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/318838468/	https://samara.move.ru/object/s/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_21404_kvm_samarskaya_oblast_tolyatti_9256438512/

12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22д 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),
- ☐ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) 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.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3–5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N},$$

- | | | | |
|-----|------------|---|---|
| где | C_c | — | рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м; |
| | N | — | количество объектов-аналогов; |
| | j | — | порядковый номер объекта-аналога; |
| | C_j^{OA} | — | скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м. |

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C_j^{OA} вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
 k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
 k_{iOO}^{II} — коэффициент объекта оценки по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
 k_{iOA}^{II} — коэффициент объекта аналога по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j^{OA}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

12.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК (СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЙ) АНАЛОГОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 22е ФСО № 7, 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:

- ☐ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ☐ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ☐ условия продажи (нетипичные для рынка 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 и (или) 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, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ☐ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ☐ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- ☐ передаваемые имущественные права на земельный участок;
- ☐ условия рынка (скидка на торг);
- ☐ назначение;
- ☐ расположение относительно «красной» линии;
- ☐ общая площадь;
- ☐ этажность;
- ☐ обеспеченность земельным участком.

12.5. ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов.

В результате сделки у оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 будет передаваться право собственности на нежилые здания и право долгосрочной аренды на относящиеся к ним земельные участки. У объекта-аналога № 4 в результате сделки будет передаваться право собственности на нежилое здание и право собственности на земельный участок. Таким образом, необходимо проведение корректировки на

передаваемые имущественные права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости.

Размер корректировки на передаваемые имущественные права был определен согласно Сборнику рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. В Сборнике отсутствуют сведения о соотношении стоимостей объектов с различным набором передаваемых прав для г. Тольятти. Оценщик использует данные Сборника для города Ярославль как по наиболее близкому по численности населения городу. На рисунке далее представлены соотношения между стоимостью объектов коммерческой недвижимости с правами собственности на земельный участок и правами аренды в Ярославле.

10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,092
10.2.		Офисное	Середина города	1,076
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,037

Рис. № 17. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности на земельный участок и правами аренды

Размер коэффициента на передаваемые имущественные права составляет 1,076.

Корректировка определялась по формуле путем соотношения коэффициентов по ценообразующему фактору выявленных объектов-пар:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2} - 1$$

- где E1 — коэффициент соответствующего ценообразующего фактора для оцениваемого объекта;
- E2 — коэффициент соответствующего ценообразующего фактора для объекта-аналога.

Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок для объектов-аналогов №3, 4 составила 7,06% (= ((1,076/1,00-1) *100%) в сторону понижения.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2025 (см. рисунок далее).

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

Рис. № 18. Скидка на торг.

Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки экономическую ситуацию в стране и тенденции развития рынка недвижимости региона, а также учитывая сроки экспозиции

используемых в расчете объектов-аналогов Оценщик принял в качестве скидки на торг в Отчете среднее значение диапазона, которое составило 8,6%.

Таким образом, скидка на торг для всех объектов-аналогов была принята в размере 8,6% в сторону понижения.

В результате анализа были проведены две последовательные корректировки (передаваемые имущественные права и скидка на торг) и определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

НАЗНАЧЕНИЕ

Корректировка принималась согласно данным аналитического интернет-портала Statielt⁷ (см. рисунок далее).

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,21	1,11
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер , асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,12	0,29	0,20
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,18	0,44	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,88	1,05	0,95
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,08	1,28	1,17
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,12	1,30	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70

Рис. № 19. Коэффициенты. Назначение

Объект-аналог №4 имеет в своем составе часть помещений складского назначения (около 19%), остальные объекты — полностью офисные.

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки/К объекта-аналога.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ» ЛИНИИ

Корректировка принималась согласно данным аналитического интернет-портала Statielt⁸ (см. рисунок далее).

⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3923-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

Рис. № 20. Коэффициенты. Расположение относительно «красной» линии

Для объектов, расположенных внутри квартала, коэффициент соответственно составляет — 0,90. Для объектов, расположенных на «красной» линии коэффициент составляет — 1,00.

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки/К объекта-аналога.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемого объекта, в связи с чем, возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Корректировка на общую площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 (см. рисунок далее).



Рис. № 21. Зависимость удельной цены от площади

В рамках настоящего расчета Оценщиком было использовано среднее значение, т. е. формула:

$$y = 1,72x^{-0,13}.$$

Расчет корректировки на площадь для Объекта оценки и объектов-аналогов приведен ниже в таблице.

Таблица 16. Значение корректировки на площадь для Объекта оценки и объектов-аналогов

Объекты	Общая площадь здания, кв. м	Коэффициент	Поправочный коэффициент
Объект оценки	2 974,70	$0,61 = 1,72 * 2974,7^{(-0,13)}$	-
Объект-аналог № 1	871,50	$0,71 = 1,72 * 871,5^{(-0,13)}$	0,85
Объект-аналог № 2	1 750,00	$0,65 = 1,72 * 1750^{(-0,13)}$	0,93
Объект-аналог № 3	1 216,40	$0,68 = 1,72 * 858,2^{(-0,13)}$	0,89
Объект-аналог № 4	2 140,40	$0,63 = 1,72 * 2140,4^{(-0,13)}$	0,96

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на этаж расположения была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 (см. рисунок далее).

Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,69	0,95
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,65	0,90

Рис. № 22. Коэффициенты. Этаж расположения

Согласно данным Справочника, отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже находится в диапазоне 0,90—0,96 (среднее значение — 0,93).

Отношение удельной цены объекта в подвале/цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже находится в диапазоне 0,65—0,90 (среднее значение — 0,78).

Для объектов, расположенных на 2-м этаже и выше, был принят коэффициент равный 0,93. Для объектов, расположенных на первом этаже — 1,0. Для объектов, расположенных в подвале/ цоколе — 0,78. Также Оценщик счел целесообразным применить коэффициент для объектов, расположенных в цокольном этаже с окнами по верхнему значению диапазона, а именно — 0,95.

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки/К объекта-аналога.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Корректировка на обеспеченность земельным участком проведена по следующему алгоритму.

Для каждого из рассматриваемых объектов определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м объекта капитального строительства (=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 прав кв. м земельного участка, руб. (стоимость земельного участка определена в разделе 12.8 Отчета).

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

12.6. СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Итоговое значение удельной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта было принято, как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв. м объектов-аналогов.

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет:

97 327 792

(Девяносто семь миллионов триста двадцать семь тысяч семьсот девяносто два) рубля.

Таблица 17. Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м	-	42 456	28 000	36 994	28 967
<i>Корректировки по 1-й группе элементов сравнения</i>					
<i>Передаваемые имущественные права на земельный участок</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право долгосрочной аренды</i>	<i>право собственности</i>
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,076
Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-7,06%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м	-	42 456	28 000	36 994	26 921
<i>Условия рынка</i>	<i>сделка</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>
Скидка на торг, %	-	-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв. м	-	38 804	25 592	33 813	24 605
<i>Корректировки по 2-й группе элементов сравнения</i>					
<i>Назначение</i>	<i>офисное</i>	<i>офисное</i>	<i>офисное</i>	<i>офисное</i>	<i>офисно-складское</i>
Коэффициент	2,05	2,05	2,05	2,05	1,83
Поправочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,12
<i>Расположение относительно красной линии</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>первая линия</i>	<i>первая линия</i>	<i>первая линия</i>	<i>первая линия</i>
Коэффициент	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент	-	0,9	0,9	0,9	0,9
Общая площадь здания, кв. м	2 974,70	871,50	1 750,00	1 216,40	2 140,40
Коэффициент	0,61	0,71	0,65	0,68	0,63
Поправочный коэффициент	-	0,85	0,93	0,89	0,96
Этажность	3, в том числе подземных - 1	2, в том числе подземных 1 (цоколь с окнами)	4, в том числе подземных - 1 (подвал)	2 надземных этажа + цокольный (подземный))	4
Доля помещений, расположенных в подвале/ цоколе, %	3%	42%	26%	31%	0%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже, %	50%	58%	25%	41%	25%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	46%	0%	24%	28%	25%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже, %	0%	0%	24%	0%	25%
Доля помещений, расположенных на 4-м этаже, %	0%	0%	1%	0%	25%

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент	0,96	0,98	0,92	0,93	0,95
Поправочный коэффициент	-	0,98	1,05	1,04	1,01
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	0,75	0,88	0,83	0,98
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м	-	29 240	22 482	28 154	24 126
<i>Корректировка на обеспеченность земель</i>					
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м объекта, кв. м/кв. м	4,32	1,58	0,78	1,17	3,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м	-	2,73	5,52	3,69	1,22
Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	-	2 041	2 041	2 041	2 041
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв. м	-	5 583	11 262	7 536	2 492
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС		34 823	33 744	35 690	26 618
Удельный показатель рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв. м	32 719				
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	97 327 792				

12.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с заданием на оценку, необходимо дополнительно представить распределение рыночной стоимости объекта оценки по входящим в его состав объектам недвижимости. Ниже приведен расчет стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках затратного подхода:

- ☐ расчет затрат на воспроизводство (замещение) зданий и сооружений;
- ☐ определение величины прибыли инвестора;
- ☐ увеличение затрат на воспроизводство (замещение) на величину прибыли инвестора и получение таким образом стоимости зданий и сооружений в состоянии без износа и устареваний;
- ☐ определение величины накопленного износа зданий и сооружений за счет их физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний;
- ☐ определение рыночной стоимости прав на незастроенный земельный участок;
- ☐ определение рыночной стоимости Объекта оценки как суммы стоимости зданий и сооружений, уменьшенной на величину накопленного износа, и рыночной стоимости прав на землю.

При расчете рыночной стоимости земельного участка затратный подход не может быть применим. Данный процесс сводится к нахождению стоимости земли в рамках какого-либо другого подхода.

Сделанный Оценщиками вывод согласуется с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжения Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р), которые гласят: «элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения», где, в свою очередь, метод выделения основан на сравнительном подходе, а метод остатка — на доходном. Таким образом, для нахождения стоимости земельного участка затратный подход не применялся.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- ☐ определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- ☐ выбор единиц сравнения;
- ☐ определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;

- ❑ корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемым. Расчет стоимости производился с использованием метода последовательных корректировок.

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- ❑ установление периода прогнозирования;
- ❑ исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- ❑ определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- ❑ приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р при определении рыночной стоимости права собственности на земельные участки в рамках доходного подхода возможно использование трех методов:

- ❑ метод капитализации земельной ренты;
- ❑ метод остатка;
- ❑ метод предполагаемого использования.

При расчете рыночной стоимости земельного участка, применение указанных методов, по мнению Оценщиков, не даст корректного для согласования результата, по следующим причинам:

- ❑ расчет технико-экономических показателей проекта строительства на участке и срока его реализации, а также затрат, связанных с реализацией проекта, доходов от эксплуатации возведенных на участке улучшений, операционных расходов и т.д. производится с большим количеством допущений;
- ❑ необходимо проведение серьезного маркетингового исследования с целью определения соотношения в будущем объекте офисной и прочих сопутствующих функций, которое не является задачей настоящего Отчета об оценке;

- ❑ Оценщик не обладает квалификацией разработчиков проектов по застройке (в данном случае для разработки корректного проекта, помимо общей инженерно-проектировочной подготовки, необходимо также обладать специализированными знаниями в области требований к современным объектам промышленности — требования по обеспечению пожарной безопасности зданий, их инженерной оснащенности, организации автоматических систем доступа на парковки, требований к используемым материалам и конструкциям (ГОСТы, СНиПы и др.)).

Любые сделанные Оценщиком предположения будут носить крайне субъективный характер, а полученная расчетная модель может быть многовариантной и весьма чувствительной к основным формирующим ее параметрам. Таким образом, в сложившейся ситуации определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата. Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, будет носить субъективный характер.

Кроме того, рынок купли-продажи земельных участков под общественно-деловые цели в Тольятти достаточно развит, и рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, позволяет получить надежный результат. На основании всего вышесказанного Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к определению рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определялась с помощью только одного подхода — сравнительного.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки, основываясь на информации о сделках с аналогичными объектами. Отсюда следует, что данный подход к оценке основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель не заплатит за выставленный на продажу объект больше, чем сумма, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке собственности состоялись сделки купли продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики оцениваемого земельного участка, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщики использовали следующие критерии выбора аналогов:

- ❑ тип объекта — незастроенный земельный участок;
- ❑ расположение в Самарской области, г. Тольятти, село Зеленовка;
- ❑ позиционирование — размещение объектов общественно-делового назначения;
- ❑ площадь — сопоставимая с оцениваемой.

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимые по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым участком. В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта.

Данные по объектам-аналогам были получены из открытых источников информации и от представителей собственников объектов. Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-

либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Карта-схема расположения оцениваемого участка и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

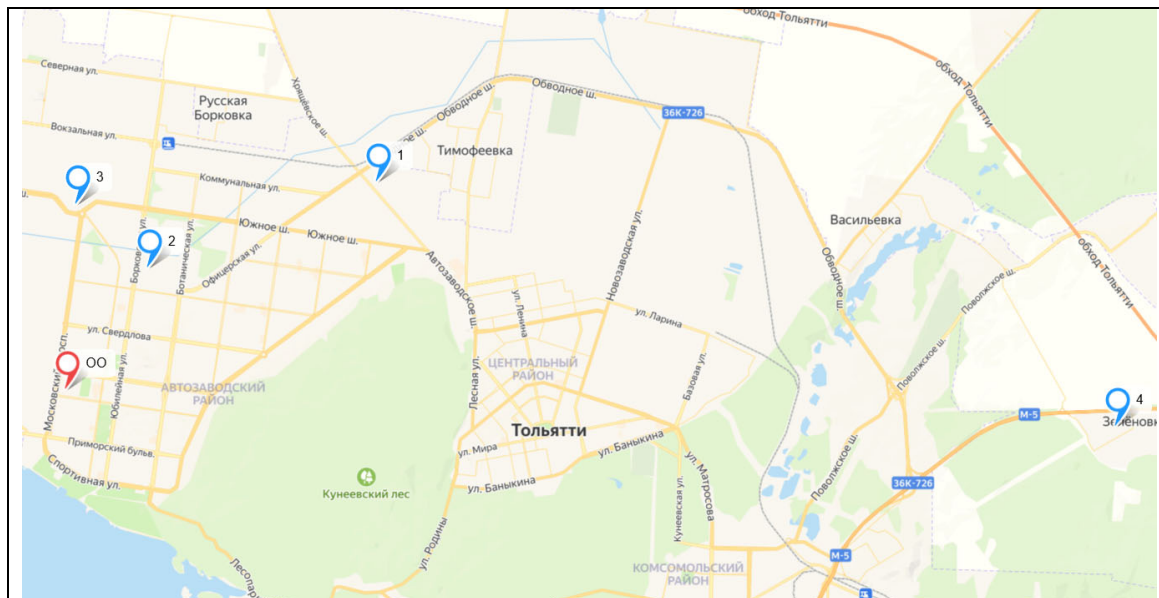


Рис. № 23. Карта-схема расположения оцениваемого участка и объектов-аналогов

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В данном случае, ввиду недостаточности выборки для реализации метода регрессионного анализа (требует, чтобы количество аналогов в 5-6 раз превышало количество ценообразующих факторов), применялся метод корректировок с использованием техник анализа пар данных (расчет корректировки при сопоставлении цен аналогов, отличающихся только одним признаком) и групп данных (выведение корректировок на основе рыночных данных о соотношении цен у разных групп объектов).

Описание метода представлено в разделе ранее.

Таблица 18. Характеристики оцениваемого участка и объектов-аналогов

Характеристики	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	05.12.2025	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки	до даты оценки
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	63:09:0101175:3	63:09:0310003:1042	63:09:0102152:3332	н/д	63:32:1802002:112
Местоположение	Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24.	улица Непорожного, земельный участок 39	ул. Борковская, д. 93	Южное шоссе	Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленовка село, ул. Клубная, 2
Населенный пункт	Тольятти	Тольятти	Тольятти	Тольятти	с. Зеленовка
Численность населения, чел.	684 709	684 709	684 709	684 709	999
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	зона автомагистралей
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ВРИ	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Общественное питание (4.6)	бытовое обслуживание (3.3), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	деловое управление (административные, офисные здания)	для строительства торгового комплекса и кемпинга
Площадь земельного участка, кв. м	12 837	2 500	4 725	35 000	64 898
Подъездные пути	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные
Наличие инженерных коммуникаций/возможность их подведения	условно не обеспечен инженерными коммуникациями	проходят по границе, не обеспечен	ТУ на электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газ	проходят по границе, не обеспечен
Наличие строений	условно-свободный	свободный от строений	свободный от строений	свободный от строений	свободный от строений
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Характеристики	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие ограждения	есть	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует
Недостатки, влияющие на степень освоения земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб.	-	15 000 000	14 000 000	65 000 000	88 000 000
Удельный показатель цены предложения земельного участка, руб./кв. м	-	6 000	2 963	1 857	1 356
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/319392077/	https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади и ценообразование в сегменте земельных участков ориентировано на определение удельных цен земельных участков за 1 кв. м (см. материалы анализа рынка в разделе 8 Отчета), в качестве единицы сравнения в данном случае используется цена 1 кв. м земельных участков. Использование прочих единиц сравнения (например, цена за 1 сотку или гектар) будет нецелесообразным, поскольку они приведут к получению идентичного итогового результата.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, 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:

- ☐ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ☐ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ☐ условия продажи (нетипичные для рынка 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 и (или) 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, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ☐ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ☐ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от Объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки под общественно-деловое назначение и информации, полученной по результатам анализа рынка земельных участков (см. раздел 8 Отчета), а также

сопоставления характеристик оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов. Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- ☐ передаваемые имущественные права;
- ☐ условия рынка (скидка на торг);
- ☐ статус населенного пункта;
- ☐ местоположение в пределах города;
- ☐ расположение относительно «красной» линии;
- ☐ вид разрешенного использования;
- ☐ общая площадь;
- ☐ инженерная оснащенность;
- ☐ наличие/отсутствие ограждения.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и объектом недвижимости учитывает наличие обременений, приводящих к снижению стоимости обремененного объекта недвижимости по сравнению с рассматриваемым объектом.

У оцениваемого земельного участка рассматривается право долгосрочной аренды, у всех объектов-аналогов рассматривается право собственности. Соответственно, для оцениваемого участка требуется проведение понижающей корректировки на передаваемые имущественные права.

Размер корректировки на передаваемые права был определен согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Таблица 13 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

Рис. № 24. Корректировка на передаваемые имущественные права

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных объектов:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2} - 1$$

где E_1 — коэффициент соответствующего показателя для оцениваемого объекта;

Е2 — коэффициент соответствующего показателя для объекта-аналога.

Учитывая, что для оцениваемого земельного участка рассматривается право долгосрочной аренды, Оценщик принимает в расчет значение корректирующего коэффициента на уровне средней границы. Таким образом, корректировка цен предложений для всех объектов-аналогов составила 13% $(= (1/0,87 - 1) * 100\%)$ в сторону понижения.

СКИДКА НА ТОРГ

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Скидка на торг для земельных участков категории земель населенных пунктов под коммерческую застройку составляет от 4,8% до 12,8%, в среднем — 8,8%⁹ (см. рисунок далее).

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

Рис. № 25. Значение скидок на торг

Учитывая текущую экономическую неопределенность, характеристики оцениваемого земельного участка и вариант его наиболее эффективного использования, Оценщик принял в качестве скидки на торг в настоящем Отчете среднее значение диапазона по земельным участкам, которое составило 8,8%.

Таким образом, величина корректировки для всех объектов-аналогов составляет 8,8% в сторону понижения.

В результате анализа были проведены две последовательные корректировки (передаваемые имущественные права и скидка на торг) и определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА)

Корректировка на местоположение земельного участка (статус населенного пункта) была определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

⁹ Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2025. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Рис. № 26. Коэффициенты. Местоположение (статус населенного пункта)

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№ 1-3 расположены в городе Тольятти, который может быть отнесен к райцентрам с развитой промышленностью. Оценщик применяет коэффициент по средней границе диапазона для данной категории — 0,75.

Объект-аналог № 4 расположен в селе Зеленовка, которое может быть отнесено к прочим населенным пунктам. Оценщик применяет коэффициент по средней границе диапазона для данной категории — 0,52.

Величина поправочного коэффициента = $K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$.

Значение корректировки представлено в таблице в конце раздела.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Корректировка на местоположение земельного участка (статус населенного пункта) была определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (см. рисунок далее).

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76

Рис. № 27. Коэффициенты. Местоположение в пределах города

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№ 1-3 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки. Оценщик применяет коэффициент по средней границе диапазона для данной категории — 0,77.

Объект-аналог № 4 расположен в зоне автомагистралей. Оценщик применяет коэффициент по средней границе диапазона для данной категории — 0,81.

Величина поправочного коэффициента = $K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}}$.

Значение корректировки представлено в таблице в конце раздела.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ

Корректировка на вид разрешенного использования применялась согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt¹⁰ (см. рис. далее).

№	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	0,83	0,92	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,05	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,82	1,01	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,80	0,99	0,89
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	0,93

Рис. № 28. Коэффициенты. Линия расположения

Значение корректировки представлено в таблице в конце раздела.

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Корректировка на вид разрешенного использования применялась согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt¹¹ (см. рис. далее).

Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,60	1,48	1,02
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,50	1,65	1,05

Рис. № 29. Коэффициенты. Вид разрешенного использования

Значение корректировки представлено в таблице далее.

Таблица 19. Корректировка на вид разрешенного использования

Объекты	ВРИ	Коэффициент	Поправочный коэффициент
Оцениваемый земельный участок	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	1,02	-
Объект-аналог №1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Общественное питание (4.6)	1,05	0,97
Объект-аналог №2	бытовое обслуживание (3.3), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	1,05	0,97
Объект-аналог №3	деловое управление (административные, офисные здания)	1,02	1,00

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3792-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3792-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

Объекты	ВРИ	Коэффициент	Поправочный коэффициент
Объект-аналог №4	Для строительства торгового комплекса и кемпинга	1,05	0,97

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

На основании анализа земельного рынка, а также в результате интервью со специалистами рынка недвижимости города Тольятти, Оценщики выяснили, что, как правило, по мере увеличения площади земельного участка, покупатели готовы идти на определенное снижение стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая вышесказанное, Оценщики провели корректировку стоимости объектов-аналогов.

Корректировка на площадь для земельных участков была определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов (см. рисунок далее).



Рис. № 30. Зависимость удельной цены от площади земельного участка

Описание корректировки представлено в таблице далее.

Таблица 20. Корректировка на общую площадь

Объекты	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка, сот.	Коэффициент	Поправочный коэффициент
Оцениваемый земельный участок	12 837	128	0,60 $=2,47*128^{(-0,29)}$	-
Объект-аналог №1	2 500	25	0,97 $=2,47*25^{(-0,29)}$	0,62 (=0,60/0,97)
Объект-аналог №2	4 725	47,25	0,81 $=2,47*47,25^{(-0,29)}$	0,75 (=0,60/0,81)
Объект-аналог №3	35 000	350	0,45 $=2,47*350^{(-0,29)}$	1,34 (=0,60/0,45)
Объект-аналог №4	64 898	649	0,38 $=2,47*649^{(-0,29)}$	1,60 (=0,60/0,38)

ИНЖЕНЕРНАЯ ОСНАЩЕННОСТЬ

Инженерная оснащенность так же является одним из основных ценообразующих факторов для стоимости земельного участка. Стоит отметить, что земельные участки, обеспеченные коммуникациями в полной мере, будут более привлекательны, чем земельные участки, которые не имеют каких-либо коммуникаций, так как функциональное использование подобного участка будет ограничено.

Объект-аналог № 3 обеспечен электричеством, газоснабжением, водоснабжением. Соответственно, необходимо проведение корректировки на инженерную оснащенность.

Корректировка на инженерную оснащенность применялась согласно аналитическому интернет-порталу Statrael¹² (см. рис. далее).

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,25	1,17
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Рис. № 31. Коэффициенты. Инженерная оснащенность

Коэффициент для оцениваемого объекта и объектов-аналогов № № 1, 2, 4 составил 1,00, для объекта-аналога № 3 — 1,18 (=1,04*1,02*1,11). Объект-аналог № 3 имеет ТУ на электричество, и в отношении него был применен коэффициент 1,02.

Поправочные коэффициенты на инженерную оснащенность для объектов-аналогов представлены в таблице в конце раздела.

НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ ОГРАЖДЕНИЯ

Оцениваемый земельный участок по периметру огражден металлическим забором, все объекты-аналоги не ограждены, соответственно, Оценщик счел целесообразным скорректировать по данному фактору.

Корректировка на наличие ограждения применялась согласно аналитическому интернет-порталу Statrael¹³ (см. рис. далее).

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,36	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: решетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Рис. № 32. Коэффициенты. Благоустройство участка

¹² <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

¹³ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

Для оцениваемого участка и объекта-аналога № 3 коэффициент составляет — 1,07, для всех остальных объектов-аналогов — 1,00.

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Значение корректировки представлено в таблице в конце раздела.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Итоговое значение удельной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта было принято, как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв. м объектов-аналогов.

Таким образом, справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет 26 206 253 руб. с учетом НДС.

Таблица 21. Определение стоимости оцениваемого земельного участка

Характеристики	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения земельного участка, руб./кв. м	-	6 000	2 963	1 857	1 356
<i>Корректировки по 1-й группе элементов сравнения</i>					
Передаваемые имущественные права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
Коэффициент	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	-13,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированный удельный показатель цены предложения земельного участка, руб./кв. м	-	5 220	2 963	1 616	1 180
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированный удельный показатель цены предложения земельного участка, руб./кв. м	-	4 761	2 702	1 474	1 076
<i>Корректировки по 2-й группе элементов сравнения</i>					
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	прочие населенные пункты
Коэффициент	0,75	0,75	0,75	0,75	0,52
Поправочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,44
Местоположение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	зона автомагистралей
Коэффициент	0,77	0,77	0,77	0,77	0,81
Поправочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	0,95
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Коэффициент	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправочный коэффициент	-	0,87	0,87	0,87	0,87

Характеристики	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
ВРИ	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Общественное питание (4.6)	бытовое обслуживание (3.3), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	деловое управление (административные, офисные здания)	для строительства торгового комплекса и кемпинга
Коэффициент	1,02	1,05	1,05	1,02	1,05
Поправочный коэффициент	-	0,97	0,97	1,00	0,97
Площадь земельного участка, кв. м	12 837	2 500	4 725	35 000	64 898
Площадь земельного участка, сот.	128	25	47	350	649
Коэффициент	0,60	0,97	0,81	0,45	0,38
Поправочный коэффициент	-	0,62	0,75	1,34	1,60
Наличие инженерных коммуникаций/ возможность их подведения	условно не обеспечен инженерными коммуникациями	проходят по границе, не обеспечен	ТУ на электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газ	проходят по границе, не обеспечен
Коэффициент	1,00	1,00	1,02	1,18	1,00
Поправочный коэффициент	-	1,00	0,98	0,85	1,00
Наличие ограждения	есть	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	1,09	1,00	1,09	1,00	1,00
Поправочный коэффициент	-	1,09	1,00	1,09	1,09
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	0,57	0,62	1,08	2,02
Скорректированный удельный показатель цены предложения земельного участка, руб./кв. м	-	2 729	1 676	1 587	2 174
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка с учетом НДС, руб./кв. м	2 041				
Рыночная стоимость земельного участка с учетом НДС, руб.	26 206 253				
Рыночная стоимость земельного участка с учетом НДС, руб. (округленно)	26 200 000				

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 16 ФСО V, основными этапами доходного подхода являются:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
 - ☐ В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - ☐ В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно данным п. 13–15 ФСО V, в рамках доходного подхода применяются различные методы, которые основаны на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные

потоки по объекту приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *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 этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *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.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Тольятти Оценщику удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- ☐ расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- ☐ определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- ☐ определение величины операционных расходов;
- ☐ расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- ☐ выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- ☐ капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

13.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{pi} \times MR_i,$$

где S_{pi} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемым объектам, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В данном случае потенциальный валовой доход будет складываться из дохода, извлекаемого из эксплуатации объекта свободного назначения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Арендопригодная площадь для Объекта оценки рассчитана согласно данным аналитического интернет-портала StatRielt¹⁴ (см. рис. далее).

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2025 года.							
№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	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	1,15	1,11	0,85	0,94	0,90
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,09	1,22	1,16	0,81	0,91	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,08	1,05	0,92	0,99	0,95
3.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,85	0,99	0,93

Рис. № 33. Коэффициент арендопригодной площади

Так как оцениваемое здание прошло реконструкцию в 2007 году, коэффициент арендопригодной площади принят на уровне среднего значения диапазона для офисных зданий, построенных после 1991 года — 0,90. Таким образом, арендопригодная площадь составляет — 2 558,2 кв. м.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3777-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2025-goda>

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчет рыночной арендной ставки за помещение административного назначения производился в рамках сравнительного подхода методом корректировок. В рамках данного расчета определялась арендная ставка для помещений наиболее ликвидными лотами до 100 кв. м.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где	C_c	—	рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	C_j^{OA}	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C_j^{OA} вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	C_i, C_{i-1}	—	цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
	k_i^I	—	корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
	k_{iOO}^{II}	—	коэффициент объекта оценки по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных;
	k_{iOA}^{II}	—	коэффициент объекта аналога по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных.

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j^{OA}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_i) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- ☐ тип недвижимости — встроенное помещение;
- ☐ назначение — помещение административного назначения;
- ☐ местоположение — г. Тольятти;
- ☐ площадь — сопоставимая.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями арендодателей. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате телефонного разговора, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную плату каких-либо особых обстоятельств. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке далее.

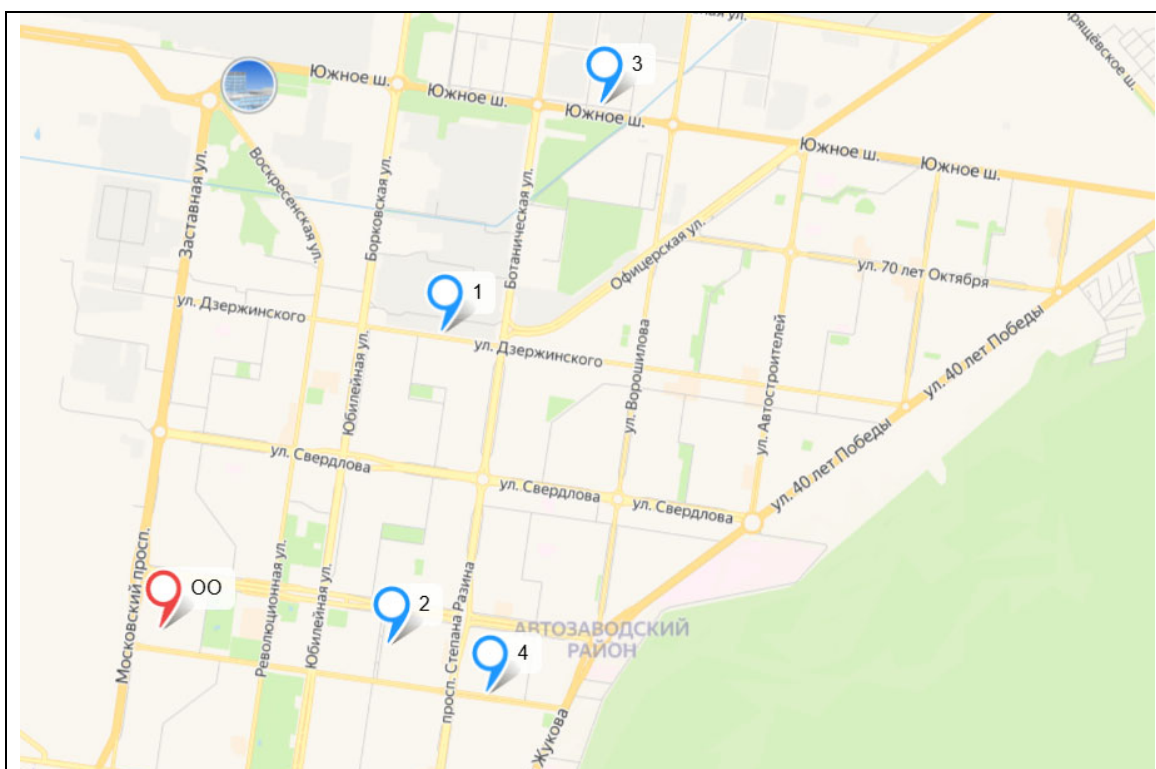


Рис. № 34. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 22. Характеристики Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов административного назначения

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия рынка	сделка 05.12.2025	предложение до даты оценки	предложение до даты оценки	предложение до даты оценки	предложение до даты оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права на здание	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, г. Тольятти, ул. Дзержинского, 70	Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 3	Самарская область, г. Тольятти, Южное ш., 22	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 8
Район расположения	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
Местоположение в пределах города	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)	прочие (жилая зона)
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Общая площадь здания, кв. м	до 100 кв. м	38,0	67,0	19,0	40,0
Этажность	3, в том числе подземных - 1	2	3	2	5
Доля помещений, расположенных в подвале/цоколе, %	3%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже, %	50%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	46%	100%	0%	100%	0%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, %	0%	0%	100%	0%	100%
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Парковка	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие доп. оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние/уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями	обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Арендная ставка предложения, руб./мес.	-	18 000	35 000	8 550	28 800
Арендная ставка предложения, руб./кв. м/мес.	-	474	627	540	720
Наличие НДС в составе арендной ставки	-	нет	нет	нет	есть
Наличие КУ в составе арендной ставки	-	нет	есть (кроме электричества)	нет	нет
Наличие ЭР в составе арендной ставки	-	нет	нет	есть	нет
Арендная ставка предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/мес.	-	568	599	648	720
Источник информации	-	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/312823137/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/324186217/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/316482961/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/310633104/

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решений о заключении сделок по аренде объектов коммерческой недвижимости участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями арендной платы, приходящимися на единицу площади за единицу времени (месяц или год) (руб./кв. м в мес. (год)). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Согласно данным проведенного анализа рынка, в состав арендной платы, как правило, включены расходы на содержание. При этом, коммунальные расходы, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов и могут быть, как включены в стоимость арендной платы полностью или частично (например, электричество и вода могут оплачиваться дополнительно по счетчику), так и оплачиваться арендатором в полном объеме (в зависимости от желания арендодателя).

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная плата без учета коммунальных расходов, в случае если в состав арендной платы объектов-аналогов входят указанные расходы необходимо вычесть их из общей арендной ставки.

В ходе телефонных разговоров, проведенных Оценщиком с представителями арендодателей, было выяснено, что в состав арендных ставок подобранных объектов-аналогов не включены коммунальные платежи.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п.22 ФСО № 7, 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:

- ☐ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ☐ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ☐ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ☐ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ☐ местоположение объекта;
- ☐ физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, площадь и иные характеристики;
- ☐ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ☐ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ☐ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются

элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия между Объектом оценки и объектами-аналогами:

- ☐ условия рынка (скидка на торг);
- ☐ расположение относительно «красной» линии;
- ☐ общая площадь;
- ☐ этажность.

ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

Условия рынка

Учитывая то, что Оценщику доступны арендные ставки аналогов, для определения рыночной арендной платы необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2025 (см. рисунок далее).

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

Рис. № 35. Скидка на торг.

Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки экономическую ситуацию в стране и тенденции развития рынка недвижимости региона, а также учитывая сроки экспозиции используемых в расчете объектов-аналогов Оценщик принял в качестве скидки на торг в расчете среднее значение диапазона, которое составило 8,0%.

Таким образом, скидка на торг для всех объектов-аналогов была принята в размере 8,0% в сторону понижения.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Расположение относительно «красной» линии

Корректировка принималась согласно данным аналитического интернет-портала Statrielt¹⁵ (см. рисунок далее).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

Рис. № 36. Коэффициенты. Расположение относительно «красной» линии

Для объектов, расположенных внутри квартала, коэффициент составляет 0,92. Для объектов, расположенных на «красной» линии коэффициент составляет — 1,00.

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки/К объекта-аналога.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемого объекта, в связи с чем, возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Корректировка на общую площадь была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 (см. рисунок далее).

Таблица 215. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,14	1,22	1,31
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,05	1,12	1,21
	от 200 до 400	0,88	0,95	1,00	1,06	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
	от 1000	0,76	0,83	0,87	0,93	1,00

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

Рис. № 37. Зависимость удельной цены от площади

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

Расчет корректировки на площадь для Объекта оценки и объектов-аналогов приведен в таблице в конце раздела.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на этаж расположения была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 (см. рисунок далее).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,75	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,70	0,93

Рис. № 38. Коэффициенты. Этаж расположения

Согласно данным Справочника, отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже находится в диапазоне 0,90—0,98 (среднее значение — 0,94).

Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале/цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже находится в диапазоне 0,65—0,99 (среднее значение — 0,82).

Для объектов, расположенных на 2-м этаже и выше, был принят коэффициент равный 0,94. Для объектов, расположенных на первом этаже — 1,0. Для объектов, расположенных в подвале/цоколе — 0,82.

Величина поправочного коэффициента = К объекта оценки/К объекта-аналога.

Значение корректировки представлено в таблицах в конце раздела.

СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Итоговое значение удельной арендной ставки 1 кв. м оцениваемого объекта было принято, как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок арендных ставок 1 кв. м объектов-аналогов.

Таблица 23. Расчет рыночной арендной платы за Объект оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная ставка предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/мес.	-	568	599	648	720
<i>Корректировки по 1-й группе элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная арендная ставка предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/мес.	-	523	551	596	662
<i>Корректировки по 2-й группе элементов сравнения</i>					
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Коэффициент	0,92	1	1	1,00	1,00
Поправочный коэффициент	-	0,92	0,92	0,92	0,92
Общая площадь здания, кв. м	до 100 кв. м	38	67	19	40
Поправочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Этажность	3, в том числе подземных - 1	2	3	2	5
Доля помещений, расположенных в подвале/цоколе, %	3%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, расположенных на 1-м этаже, %	50%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений, расположенных на 2-м этаже, %	46%	100%	0%	100%	0%
Доля помещений, расположенных на 3-м этаже и выше, %	0%	0%	100%	0%	100%
Коэффициент	0,97	0,94	0,94	0,94	0,94
Поправочный коэффициент	-	1,03	1,03	1,03	1,03
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Коэффициент	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Поправочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговый	-	0,95	0,95	0,95	0,95

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы					
Скорректированный удельный показатель арендной ставки предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/мес.	-	496	522	565	628
Арендная ставка предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/мес.	553				
Арендная ставка предложения с учетом НДС и без учета ОП, руб./кв. м/год	6 631				

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи в аренду Объекта оценки арендопригодной площадью 2 558,2 кв. м составляет:

$$2\,558,2 \times 6\,631 = 16\,964\,916 \text{ руб./год.}$$

13.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости — 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. недозагрузка офисных объектов класса С и ниже находится в размере 13,6% (среднее значение). Копия выдержки справочника представлена ранее в

Таким образом, недозагрузка для оцениваемого Объекта при сдаче в аренду составит 2 307 229 руб./год (=16 964 916 * 13,6%).

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

В данном случае потери от неплатежей арендной платы равны 0%. Это связано с тем, что на сегодняшний день на рынке аренды коммерческой недвижимости существует практика, предусматривающая внесение арендатором единовременно арендной платы за первый и последний периоды. Также все последующие расчеты, как правило, происходят в виде авансовых платежей. Такая схема расчетов практически сводит к нулю потери от неплатежей.

Расчет действительного валового дохода, приносимого Объектом оценки, представлен в таблице в конце текущего раздела.

13.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Под типовыми расходами собственника в данном случае понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним относятся:

- ☐ эксплуатационные расходы, в том числе:
 - ✓ содержание территории и вывоз мусора;
 - ✓ управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

- ☐ прочие расходы, в том числе:
- ✓ налоговые платежи (налог на имущество);
 - ✓ плата за землю (земельный налог или арендная плата);
 - ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
 - ✓ заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
 - ✓ резерв на замещение (расходы капитального характера).

Операционные расходы для офисных и других общественных помещений, и зданий, согласно данным аналитического интернет-портала Statrielt находятся в диапазоне от 12% до 35%, в среднем 25% (см. рисунок ранее в разделе 8 Отчета).

В рамках настоящего Отчета принято, что операционные расходы для оцениваемого имущества составят 25% от ДВД.

13.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI - OE.$$

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице в конце текущего раздела.

13.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ранее в разделе 8 Отчета Оценщик определил значение ставки капитализации для оцениваемого имущества в размере 12,20%.

13.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка капитализации.

Расчет стоимости оцениваемого имущества доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Объект оценки
ДОХОДЫ	
Общая площадь здания, кв. м	2 974,7
Коэффициент арендопригодной площади	0,86
Арендопригодная площадь, кв.м	2 558,2
Арендная ставка, без учета НДС и КП, руб./кв.м/год	6 631
Потенциальный валовой доход, руб./год	16 964 916
Процент недозагрузки	13,6%
Действительный валовой доход за год	14 657 688
Операционные расходы, %	25,00%
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	3 664 422
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	10 993 266
Ставка капитализации	12,20%
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	90 108 736

13.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет:

90 108 736

(Девяносто миллионов сто восемь тысяч семьсот тридцать шесть) рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 25. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС, руб.		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект оценки	обоснован отказ	97 327 792	90 108 736

Согласно п. 16 ФСО I, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки, уровень существенности подобных расхождений определяется на основании профессионального суждения оценщика в области оценочной деятельности. Существенность может не иметь количественного измерения и зависит в том числе от цели оценки.

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности актива, представлены в таблице далее.

Таблица 26. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС, руб.	97 327 792	90 108 736
Диапазон стоимости	±10%	±10%
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	107 060 571	99 119 610
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	87 595 013	81 097 862

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

14.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой величины стоимости Объекта оценки Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times w_i, \quad \sum_{i=1}^n w_i = 1,$$

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,
 i — порядковый номер подхода к оценке,
 n — количество использованных подходов к оценке,
 V_i и w_i — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Учитывая то, что в данном случае определялась рыночная стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- ☐ возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- ☐ тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- ☐ способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- ☐ способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемым недвижимым имуществом. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту по всем параметрам. Оценщику удалось собрать полную информацию по объектам сравнения. Собранное количество аналогов позволяет выполнить расчет. Ввиду наличия нормального качества модели Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно адекватно отражает рыночную ситуацию. Таким образом, Оценщик считает целесообразным присвоить подходу вес в размере среднего значения по подходам, соответственно весовой коэффициент составил — 0,5.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования Объекта оценки. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости, однако, следует учесть, что ввиду специфики рассматриваемых объектов, Оценщику удалось собрать аналитической информации о ставках аренды конкретно в рассматриваемом сегменте. Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает целесообразным установить подходу весовой коэффициент в размере среднего значения — 0,5.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному — 0,5, доходному — 0,5.

Расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 27. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина справедливой стоимости, с учетом НДС, округленно, руб.	В том числе НДС, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости, без учета НДС, руб.
	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС, руб.	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, с учетом НДС, руб.			
Объект оценки	0,5	97 327 792	0,5	90 108 736	93 700 000,00	15 616 666,67	78 083 333,33

14.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%), округленно —

93 700 000 (девяносто три миллиона семьсот тысяч) рублей 00 коп.,

в том числе НДС —

15 616 666 (пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей 67 коп.,

без учета налога на добавленную стоимость —

78 083 333 (семьдесят восемь миллионов восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 коп.,

в том числе по объектам:

Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, округленно руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Административное здание	Самарская область,	63:09:0101168:4147	2 974,70	67 500 000,00	11 250 000,00	56 250 000,00
Право долгосрочной аренды земельного участка	г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24	63:09:0101175:3	12 837,00	26 200 000,00	4 366 666,67	21 833 333,33
Итого:				93 700 000,00	15 616 666,67	78 083 333,33

14.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале ± 10 % от полученного итогового результата оценки.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки с учетом налога на добавленную стоимость по состоянию на дату оценки, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

84 330 000 (Восемьдесят четыре миллиона триста тридцать тысяч) —
103 070 000 (Сто три миллиона семьдесят тысяч) рублей.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с Правилами определения текущей стоимости активов и стоимости чистых активов, составляющих пенсионные накопления, стоимости активов, составляющих пенсионные резервы, и совокупной стоимости резервов АО «НПФ «Ростех» (ред. 10 приказ № 02–02/284 от 23.12.2024)¹⁶:

«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 обязательств с релевантным сроком исполнения».

Величина арендной платы в рамках настоящего Отчета принята согласно предоставленной бухгалтерской справке АО «НПФ «Ростех» от 01.04.2025 о размере арендной платы за земельный участок за 2 квартал 2025 года. Арендная плата за 3 квартал 2025 года составила 149 034,10 руб. Таким образом, величина годовой арендной платы составила 596 136,40 руб.

Определение периода дисконтирования

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 оставшийся срок аренды составляет 39,16 с даты оценки.

Определение ставки дисконтирования

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 нефинансовыми организациями в рублях сроком исполнения свыше 1 год¹⁷. По состоянию на дату оценки величина данной процентной ставки рассчитывалась как среднее значение за последние 5 месяцев и составила 20,06%¹⁸ (см. рис. ниже.)

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями					
Срочность	Май 2025	Июнь 2025	Июль 2025	Август 2025	Сентябрь 2025
Итого по всем кредитам на срок до 1 года,	22,35	21,75	21,21	18,71	19,01

Рис. № 39. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

¹⁶ <https://rostecnpf.ru/o-fonde/disclosure-information/>

¹⁷ Учитывая отсутствие данных о ставках по кредитам, сопоставимым по срокам аренды, используется ставка свыше 1 года.

¹⁸ https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Определение величины размера обязательств по Договору аренды земельного участка

Текущая стоимость получена с помощью функции Excel «ПС¹⁹».

Расчет величины размера обязательств по Договору аренды земельного участка приведен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет величины размера обязательств по Договору аренды земельного участка

Период	Арендная плата за земельный участок, руб.	Текущая стоимость, руб.
1	596 136,40	494 284,17
2	596 136,40	409 833,79
3	596 136,40	339 812,08
4	596 136,40	281 753,86
5	596 136,40	233 615,11
6	596 136,40	193 701,06
7	596 136,40	160 606,48
8	596 136,40	133 166,23
9	596 136,40	110 414,26
10	596 136,40	91 549,55
11	596 136,40	75 907,96
12	596 136,40	62 938,79
13	596 136,40	52 185,45
14	596 136,40	43 269,36
15	596 136,40	35 876,62
16	596 136,40	29 746,96
17	596 136,40	24 664,58
18	596 136,40	20 450,54
19	596 136,40	16 956,48
20	596 136,40	14 059,40
21	596 136,40	11 657,30
22	596 136,40	9 665,60
23	596 136,40	8 014,20
24	596 136,40	6 644,94
25	596 136,40	5 509,63
26	596 136,40	4 568,28
27	596 136,40	3 787,78
28	596 136,40	3 140,62
29	596 136,40	2 604,03
30	596 136,40	2 159,12
31	596 136,40	1 790,23
32	596 136,40	1 484,36
33	596 136,40	1 230,75
34	596 136,40	1 020,47
35	596 136,40	846,12
36	596 136,40	701,56
37	596 136,40	581,69
38	596 136,40	482,31
39	596 136,40	399,91
39,16	596 136,40	426,39
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб.		2 891 508,02
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб. (округленно)		2 900 000,00

¹⁹ 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.

Таким образом, величина обязательств по Договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составляет: 2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) рублей без учета НДС.

Оценщик обращает внимание, что полученная величина размера обязательств по Договору аренды земельного участка указывается справочно. Поскольку невозможно точно спрогнозировать изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (39,16 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точно и корректной и будет сохраняться такой на протяжении всего оставшегося срока аренды.

16. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- ☐ содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений;
- ☐ вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ☐ оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, Методическими рекомендациями по оценке, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- ☐ в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 05.12.2025 составляет:

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%), округленно —

93 700 000

(девяносто три миллиона семьсот тысяч) рублей 00 коп.,

в том числе НДС —

15 616 666

(пятнадцать миллионов шестьсот шестнадцать тысяч шестьсот
шестьдесят шесть) рублей 67 коп.,

без учета налога на добавленную стоимость —

78 083 333


(семьдесят восемь миллионов восемьдесят три тысячи триста тридцать
три) рубля 33 коп.,

в том числе по объектам:

Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, округленно руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливую стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
Административное здание	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24	63:09:0101168:4147	2 974,70	67 500 000,00	11 250 000,00	56 250 000,00
Право долгосрочной аренды земельного участка		63:09:0101175:3	12 837,00	26 200 000,00	4 366 666,67	21 833 333,33
Итого:				93 700 000,00	15 616 666,67	78 083 333,333

Оценщик:

Остапчук Виктория Денисовна



17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

17.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

17.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

17.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
2. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки.
3. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

18. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости — это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 6).

Стоимость — это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Цель оценки — предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, которые установлены законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методические рекомендации по оценке — методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, п. 13).

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п. 1).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п. 5).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- ☐ рыночная стоимость;
- ☐ равновесная стоимость;
- ☐ инвестиционная стоимость;
- ☐ иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФСО II, п. 12).

Рыночная стоимость объекта оценки — 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 (ФСО II, п. 13).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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, которые не указаны в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, п. 1).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) — это стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I, п. 14).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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 23.11.2023г. поступившего на рассмотрение 23.11.2023, 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
23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872			
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, м2:		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:		67222918,17	
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	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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
23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872			
Кадастровый номер:		63-09-0101168:4147	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ", ИНН: 6321391646
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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
23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872			
Кадастровый номер:		63:09:0101168:4147	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CEB8D2B3576ACD8C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Зисенко
(подпись)

Зисенко
(должность, Ф.И.О.)



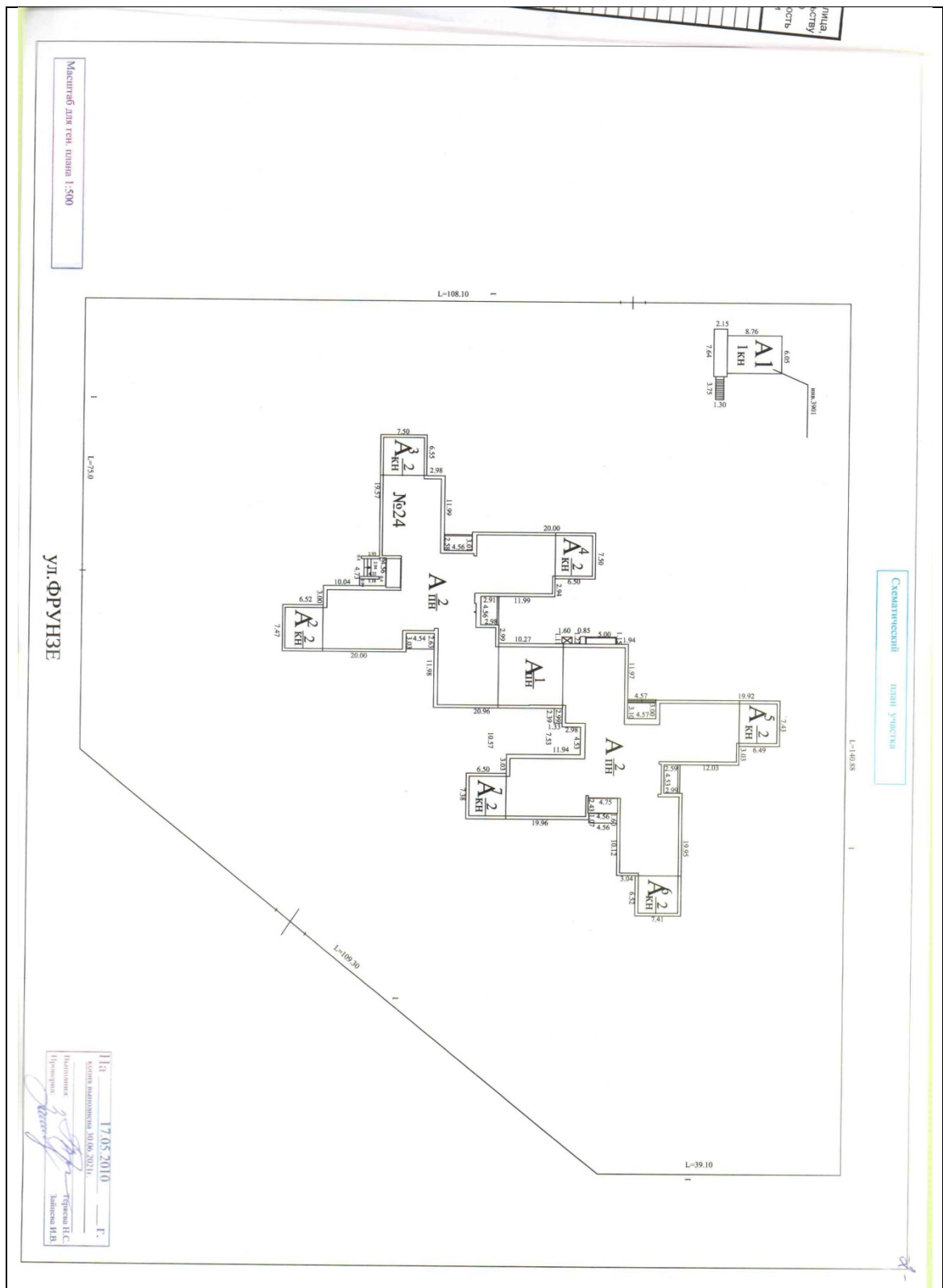
(Реестровый № _____)

[illegible]

KB.M

[illegible]

Mac



III. Общие сведения

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
	крыльца	$((0.85*1.22)+(2.59*4.53)+(1.60*4.56)+$ $+(1.33*2.39)+(2.63*4.54)+(2.91*4.56)+$ $+(2.58*4.56)+(4.56*1.04)+((2.93+3.18)*$ $*4.73/2)-((0.45+0.70)*2.94/2))$	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)	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		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	ж/бетон. плиты перекрытия		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	2-й стеклопакет		9	1	9	5	0,5		
		Двери	филенчатые, металлические								
8	Отделка	Внутренняя	обои, покраска, подвесные потолки		21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка плиткой								
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		

ИТОГО:

% износа приведенный к 100 по формуле

% износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7)

19%

У. Описание конструктивных элементов строения и определена 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, кеп. 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 определения 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 измерения	элемент 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, кеп. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
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								
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 A4 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		
		Межэтажные	ж/б сборные плиты								
		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	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 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 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 определения износа

Литера A5 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.	потрав. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	%износа к строен.	износ в %	текущие значения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	элемент	к строен.
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, кеп. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
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								
10	Прочие работы	Лифт								
		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

Литера A6 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		
		Межэтажные	ж/б сборные плиты								
		Подвальные									
5	Крыша		рулонная из 2-х сл. изоласта с утеплит.		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 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.									
10		Лифт									
		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

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)	техничес. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие измерения	
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, кеп. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
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								
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%

-4-

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

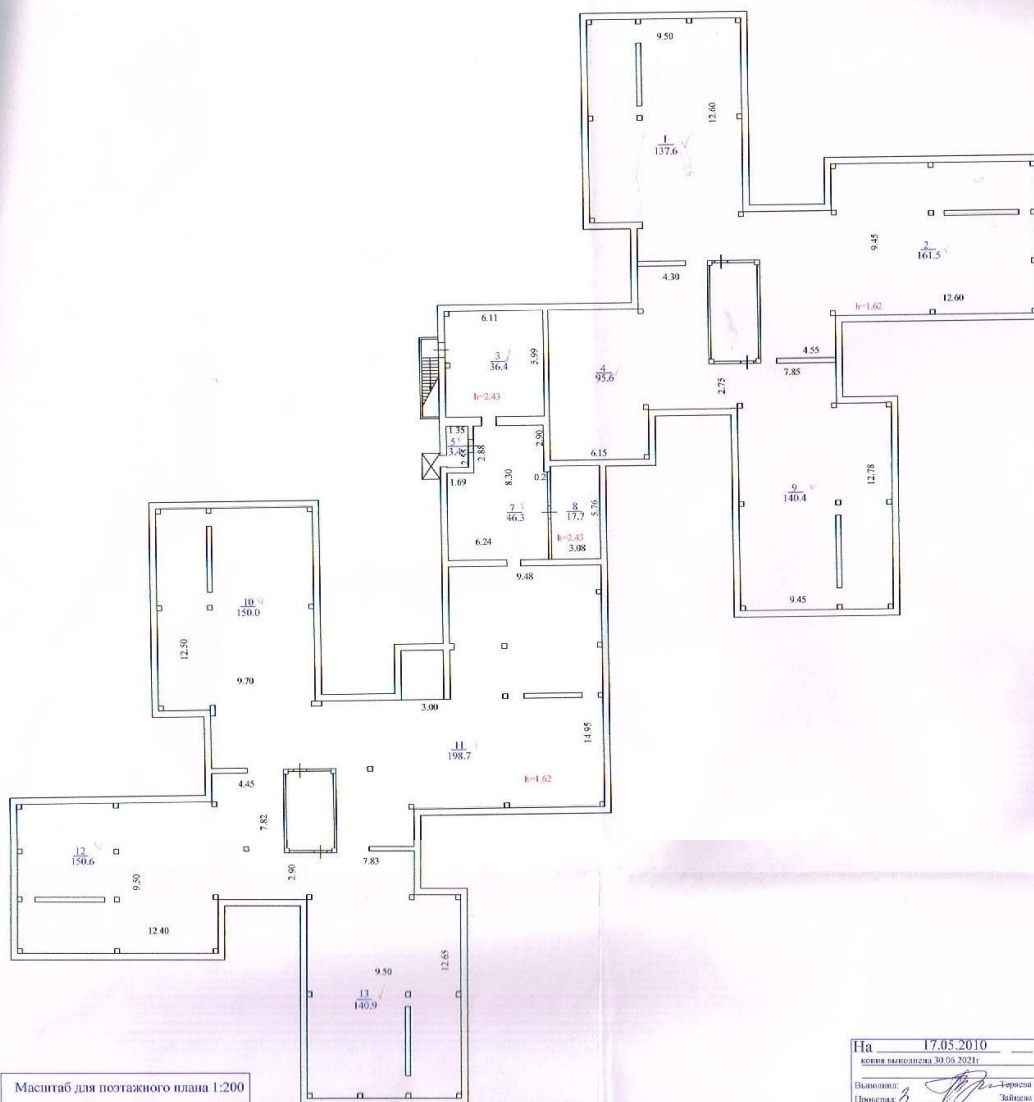
H-46652/25

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												
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												

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости сооружений и построек

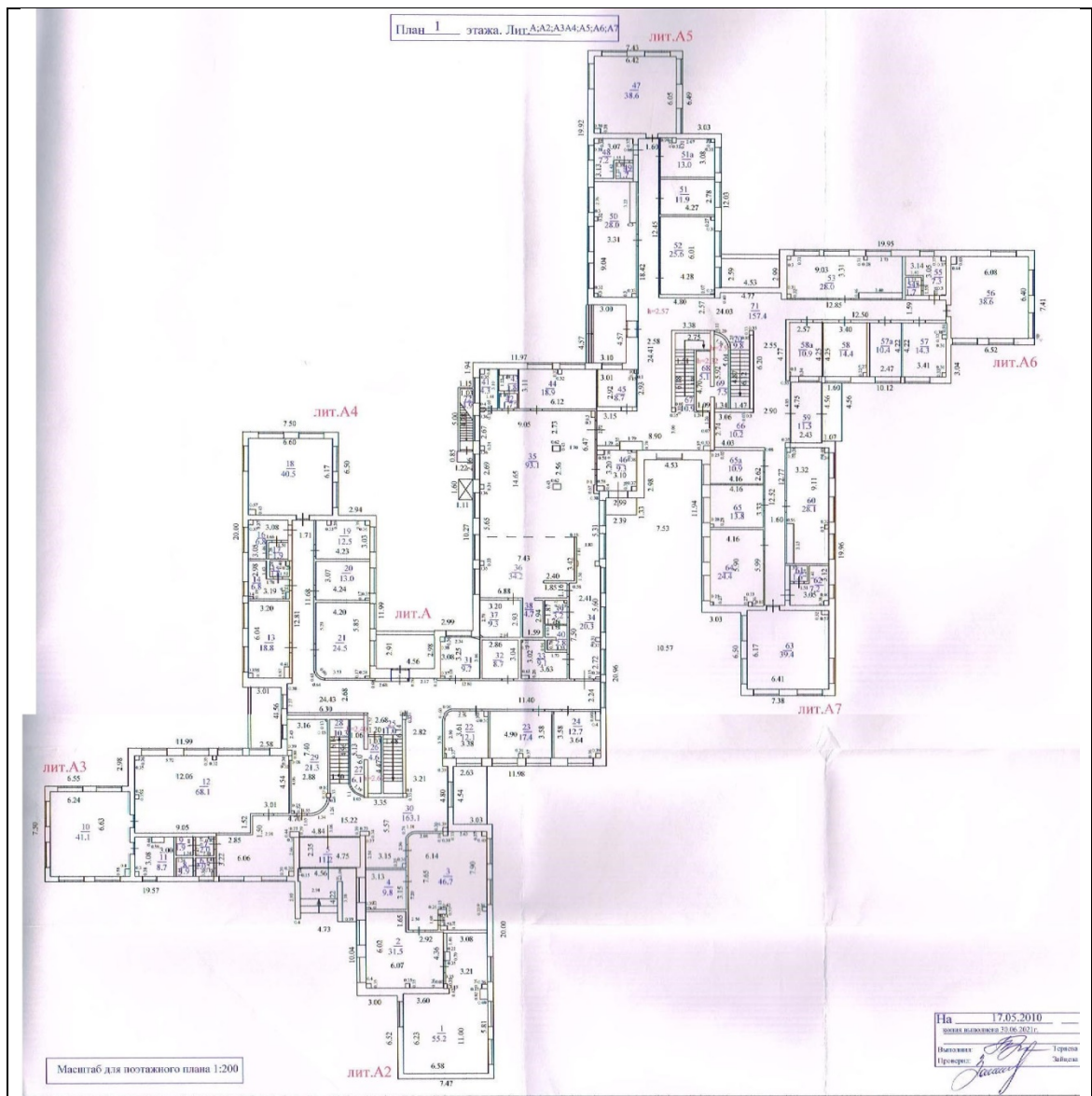
Литера	Наименование построек	№ сборн.	№ табл.	стоимость по табл.	поправка к стоимости в коэфф.								стоим. изм. с поправ.	объем-куб.м площадь-кв.м	Восстан. стоимость в руб.	% износа	действител стоимость
					Удельн. вес постр.	Группа капитальн.	климатич. район										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

План -1 этажа. Лист А



Масштаб для поэтажного плана 1:200

На 17.05.2010 г.
 КОМПЬЮТЕРНОЕ ЧИСЛОВОЕ ПОДПИСАНИЕ
 Подписано: [Signature] Проверено: [Signature]
 Подпись: [Signature] Подпись: [Signature]





исполнения к плану строения литеры "А,А2,А3,А4,А5,А6,А7",
 листа Формы,24.

Приложение N 1 на нежилые и жилые строения,
 имеющие встроенные нежилые помещения

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помеще- ний (квартиры, торг и т.д.)	N по плану комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помеще-ния: жилых комнат, канцелярское помещение, служебная комната, бытовая палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по- мещение										Высота помещения от пола до потолка м
						Административно- управленческое основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	восточно- латераль основ	
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	2.43
А	-1 Подвал			тех. подвал		36.4		36.4								
				Итого по помещению:		36.4		36.4								
А				тех. подвал				3.4								2.43
А				тех. подвал				46.3								2.43
А				тех. подвал				17.7								2.43
				Итого по помещению:		67.4		67.4								
				Итого нежил. помещ. на этаже:		103.8		103.8								
				Итого по этажу:		103.8		103.8								
А	Техническая подполье		1	техподполье		137.6		137.6								1.62
А			2	техподполье		161.5		161.5								1.62
				Итого по помещению:		299.1		299.1								
А			4	техподполье		95.6		95.6								1.62
				Итого по помещению:		95.6		95.6								
А			9	техподполье		140.4		140.4								1.62
А			10	техподполье		150.0		150.0								1.62
А			11	техподполье		196.7		196.7								1.62
А			12	техподполье		150.6		150.6								1.62
А			13	техподполье		140.9		140.9								1.62
				Итого по помещению:		780.6		780.6								
				Итого по техническому подполью:		1175.3		1175.3								
А	1		1	Вход		55.2		55.2								
А			2	отдел		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 помеще- ний (квартиры торг и т.д.)	N по плану комнаты и т.д.	Назначение частей помеще-ния: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, обш.инициат. палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по- мещение												Высота помеще- ния от пола до потолка М	Литера
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					1
A			7	сан. узел	2,0		2,0												A
A			8	сан. узел	1,9		1,9												A
A			9	сан. узел	1,9		1,9												A
A			10	отдел	41,1		41,1												A
A			11	подсобное	8,7		8,7												A
A			12	пом. для работы с клиентами	68,1		68,1												A
A			13	переговорная	18,8		18,8												A
A			14	умывальник	6,8		6,8												A
A			15	сан. узел	1,8		1,8												A
A			16	умывальник	6,8		6,8												A
A			17	сан. узел	1,9		1,9												A
A			18	вх. укл.	40,5		40,5												A
A			19	подсобное	12,5		12,5												A
A			20	подсобное	13,0		13,0												A
A			21	отдел	24,5		24,5												A
A			22	кабинет	12,1		12,1												A
A			23	кабинет	17,4		17,4												A
A			24	кабинет	12,7		12,7												A
A			25	рест.инициат. к-та	11,0		11,0												A
A			26	подсобное	4,6		4,6												A
A			27	подсобное	6,1		6,1												A
A			28	рест.инициат. к-та	10,3		10,3												A
A			29	кухня	21,3		21,3												A
A			30	коридор	163,1		163,1												A
A			31	комната отдыха	9,7		9,7												A
A			32	электрошкафы	8,7		8,7												A
A			33	подсобное	9,1		9,1												A
A			34	коридор	20,3		20,3												A
A			35	обеденный зал	93,1		93,1												A
A			36	буфет	34,2		34,2												A
A			37	подсобное	9,3		9,3												A
A			38	подсобное	4,7		4,7												A
A			39	сан. узел	3,2		3,2												A
A			40	сан. узел	2,8		2,8												A
A			41	подсобное	4,3		4,3												A
A			42	подсобное	1,7		1,7												A
A			43	подсобное	1,8		1,8												A
A			44	зал	18,9		18,9												A
A			45	кабинет	8,7		8,7												A
A			46	тамбур	9,3		9,3												A
A			47	офисное помеще-ние	38,6		38,6												A
A			48	умывальник	7,2		7,2												A
A			49	сан. узел	1,7		1,7												A
A			50	офисное помеще-ние	28,0		28,0												A
A			51	офисное помеще-ние	11,9		11,9												A
A			51a	офисное помеще-ние	13,0		13,0												A
A			52	офисное помеще-ние	25,6		25,6												A
A			53	офисное помеще-ние	28,0		28,0												A
A			54	сан. узел	1,7		1,7												A
A			55	умывальник	7,3		7,3												A
A			56	офисное помеще-ние	38,6		38,6												A
A			57	офисное помеще-ние	14,3		14,3												A
A			57a	офисное помеще-ние	10,4		10,4												A
A			58	офисное помеще-ние	14,4		14,4												A

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помеще- ний (квартиры и т.д.)	N по плану комнаты и т.д.	Назначение частей помеще- ния: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, обывичная 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 помеще- ния от пола до потолка М
						Административно- управленческое основ	Востоко- тапелн	основ	Востоко- тапелн	основ	Востоко- тапелн	основ	Востоко- тапелн	основ	Востоко- тапелн	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
А			20	сан. уел	2,0	9,3	2,0									
А			21	кабинет		40,8	40,8									
А			22	пом. для выхигигиальной техники		32,6	32,6									
А			23	кабинет		25,8	25,8									
А			24	кабинет		113,0	113,0									
А			25	входной зал		16,5	16,5									2,77
А			26	пестиничная клетка		16,7	16,7									
А			27	пестиничная клетка		133,0	133,0									
А			28	коридор		38,8	38,8									2,65
А			29	офисное помеще- ние		7,4	7,4									
А			30	умывальник		1,7	1,7									
А			31	сан. уел		28,5	28,5									
А			32	офисное помеще- ние		25,2	25,2									
А			33	офисное помеще- ние		26,3	26,3									
А			34	офисное помеще- ние		24,5	24,5									
А			35	офисное помеще- ние		12,2	12,2									
А			36a	офисное помеще- ние		7,5	7,5									
А			36	умывальник		1,7	1,7									
А			37	сан. уел		20,4	20,4									
А			38	офисное помеще- ние		19,0	19,0									
А			39	офисное помеще- ние		26,3	26,3									
А			40	офисное помеще- ние		24,8	24,8									
А			41	офисное помеще- ние		38,8	38,8									
А			42	офисное помеще- ние		7,4	7,4									2,58
А			43	умывальник		1,7	1,7									
А			44	сан. уел		20,1	20,1									
А			45	офисное помеще- ние		9,2	9,2									
А			46a	офисное помеще- ние		10,6	10,6									
А			46	офисное помеще- ние		11,6	11,6									
А			46a	офисное помеще- ние		36,5	36,5									
А			47	офисное помеще- ние		38,9	38,9									
А			48	офисное помеще- ние		7,7	7,7									
А			50a	сан. уел		0,9	0,9									
А			51	офисное помеще- ние		28,1	28,1									
А			51a	офисное помеще- ние		8,8	8,8									
А			52	пестиничная клетка		16,9	16,9									
А			53	пестиничная клетка		16,7	16,7									2,57
А			54	коридор		79,7	79,7									
А			55	коридор		74,9	74,9									2,57
				Итого по помеще- нию:		1371,5	926,0									
				Итого нежил. помещ. на этаже:		1371,5	926,0									
				Итого по этажу:		1371,5										
				Итого неж. помещ. по зданию:		2674,7	1775,4									
				Итого по техническому подполью:		1175,3										

- 13 -

[illegible]

XI. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

копия выполнена 30.06.2021г.

Дата последнего обследования: 17.05.2010

Исполнил

Теряева Н. С.

Проверил

Зайцева И.В.



XIV. Отметка о последующих обследованиях.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Принял			

Справка об арендной плате по земельному участку

Арендная плата по договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 года
Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии г.о. Тольятти за 2025 год составляет
591 276 руб. 60 коп.

За первый квартал 2025 года арендная плата по договору составляет 145 794 руб. 23 коп.

За второй квартал 2025 года арендная плата по договору составляет 147 414 руб. 17 коп.

За третий квартал 2025 года арендная плата по договору составляет 149 034 руб. 10 коп.

За четвертый квартал 2025 года арендная плата по договору составляет 149 034 руб. 10 коп.

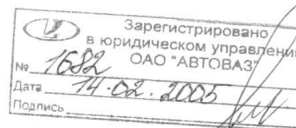
Главный бухгалтер АО «НПФ «Ростех»

Н.Ю. Седова

Н.Ю.Седова

02.12.2025

ДОГОВОР купи - продажи



г. Тольятти

« 6 » августа 2005 г.

Открытое акционерное общество «АВТОВАЗ», (внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 23.09.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1026301983113; свидетельство серия 63 № 002432842), в лице президента – генерального директора ОАО «АВТОВАЗ» Вильчика Виталия Андреевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества "АВТОВАЗ" (НПФ ОАО "АВТОВАЗ") (внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 29.01.2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1036301014562; свидетельство серия 63 № 002495740), в лице генерального директора Майорова Ремислава Александровича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает отдельно стоящее ЗДАНИЕ (ЛИТ. А) – ДЕТСКИЙ САД № 105, общей площадью 2558,10 кв. м., и отдельно стоящее ЗДАНИЕ (Лит. А1) – ОВОЩЕХРАНИЛИЩЕ, общей площадью – 52,3 кв.м., далее по тексту "Имущественный комплекс", расположенный на огороженном благоустроенном земельном участке за цену и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Местонахождение Имущественного комплекса: г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Фрунзе, 24.

Характеристика Имущественного комплекса:

Здание: 2-х этажное, крупнопанельное, общей площадью 2558,10 кв. м, подключено к сетям водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения, центрального водяного отопления, оборудовано линиями телефонной связи, пожарной и охранной сигнализацией.

Передаваемое здание (лит.А) на праве собственности принадлежит Обществу на основании Решения арбитражного суда Самарской области от 16.05.2003 по делу №А55-4982/03-13, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 17 июля 2003 г. Серия 63-АА №889615, запись в едином государственном реестре прав № 63-01/09-1/2003-30088.1 от 14 июля 2003 года, ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Условный номер объекта: 63:09:0000000:0000/1:0000453:А/0065:11:1019:024:0:0

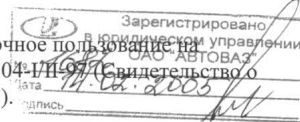
Овощехранилище: здание подземное, площадью 52,3 м2, из бетонных блоков с внутренними кирпичными перегородками, лестница - железобетонная, полы – бетонная стяжка, освещаемое, оборудовано стеллажами;

Передаваемое здание (лит.А1) – овощехранилище на праве собственности принадлежит Обществу на основании Решения арбитражного суда Самарской области от 16.05.2003 по делу №А55-4982/03-13, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 11 июля 2003 г. Серия 63-АА №889600, запись в едином государственном реестре прав № 63-01/09-1/2003-30122.1 от 09 июля 2003 года, ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Условный номер объекта: 63:09:0000000:0000/1:0000453:А1/0065:11:1019:024:0:0.

Имущественный комплекс расположен на земельном участке площадью 12893 кв. м. (см. план-схему – Приложение № 1), огороженном по периметру забором. На участке имеются асфальтированные дорожки, зеленые насаждения и оборудованные детские площадки.

Земельный участок предоставлен Арендодателю в бессрочное пользование на основании постановления мэра г.Тольятти от 06.11.1997 г. № 1504-П/П. Свидетельство о праве бессрочного пользования на землю № 28544 от 08.12.97 г.).



Категория земель: земли поселений.

1.2. Имущественный комплекс находится на балансе Продавца (ОСКБ).

1.3. Продавец в настоящем договоре подтверждает, что он обладает правами на заключение данного договора и до совершения настоящего договора Имущественный комплекс никому не продан, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. Цена Имущественного комплекса

2.1. Цена Имущественного комплекса составляет: 26 730 000 (двадцать шесть миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей, в т.ч. НДС 18 % - 4 077 457,63 (четыре миллиона семьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят семь) рублей 63 копейки.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Покупатель обязуется:

3.1.1. Осмотреть Имущественный комплекс;

3.1.2. Оплатить всю стоимость Имущественного комплекса до передачи его Продавцом по цене, указанной в п.2.1. настоящего договора и в порядке, предусмотренном Дополнением к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью последнего;

3.1.3. В течение 20 дней с даты выполнения своих обязательств по оплате, принять Имущественный комплекс от Продавца по акту приема-передачи, который от имени Покупателя подписывается лицом, подписавшим настоящий договор или лицом, специально уполномоченным Покупателем доверенностью на совершение данного действия;

3.1.4. В течение 2-х месяцев, с момента оформления прав собственности на Имущественный комплекс, за свой счет переоформить на себя право на земельный участок, площадью 12893 м², на котором расположен Имущественный комплекс.

3.1.5. Направить Продавцу письменное извещение об изменении местонахождения (почтового адреса) и (или) банковских реквизитов Покупателя, а также о принятии решения о ликвидации (реорганизации) Покупателя в течение 10-ти дней с момента наступления указанных обстоятельств способом, позволяющим однозначно определить получение извещения Продавцом.

3.1.6. Оплатить все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество.

3.2. Продавец обязуется:

3.2.1. В течение 20 дней с момента выполнения Покупателем обязательств по оплате Имущественного комплекса передать Покупателю Имущественный комплекс по акту приема-передачи, который от имени Продавца подписывается лицом, подписавшим настоящий договор или лицом, специально уполномоченным Продавцом доверенностью на совершение данного действия;

3.3 Стороны обязуются: в течение 2-х месяцев, с момента подписания акта приема-передачи, зарегистрировать переход права собственности на недвижимое имущество в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

4. Ответственность сторон

4.1. Покупатель несет ответственность и все риски по сохранности Имущественного комплекса с даты подписания акта приема-передачи.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.1.4. Покупатель оплачивает штраф в размере 0,003 % от суммы договора за каждый месяц просрочки исполнения обязательств.

4.3. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в части, не оговоренной настоящим договором, в соответствии с действующим законодательством России.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями сторон и действует до 30.12.2005.



6. Право собственности

6.1. Право собственности на указанный Имущественный комплекс возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

7. Прочие положения

7.1. Все споры и разногласия между сторонами, возникшие в ходе исполнения настоящего договора разрешаются в Арбитражном суде Самарской области.

7.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в делах Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области, и по одному для каждой из сторон.

7.5. Приложение №1 и Дополнение о расчетах является неотъемлемой частью настоящего договора.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ: ОАО «АВТОВАЗ»

445633, Российская Федерация, Самарская обл., г. Тольятти, Южное шоссе, 36,
ИНН 6320002223, КПП 632001001, ОКОНХ 14341, ОГРН - 1026301983113
ОКПО 00232934, ОКОГУ 49001, ОКATO 36440363000,
ОКФС 41, ОКОПФ 47, ОКВЭД 34.10.2

Банк: ЗАО "ФИА-Банк", г.Тольятти

т/с 407 02 810 301 250 020 690, *ОСКБ*

к/с 301 01 810 100 000 000 929, БИК 043678929

получатель платежа ОАО «АВТОВАЗ»

ПОКУПАТЕЛЬ: НПФ "ОАО "АВТОВАЗ": 445044, Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, ул. Ворошилова, 3

р/с 407 018 103 540 601 609 20 в Автозаводском отделении №8213 АК Сбербанка РФ г.Тольятти,

к/с 301 018 102 000 000 006 07 Поволжском Банке Сбербанка РФ г. Самара, БИК 043601607, ИНН 6320008715, ОКВЭД 66.02, ОКПО 33515848, ОКОГУ 49014, ОКФС 16, ОКОПФ 88, КПП 632001001

плательщик НПФ "ОАО "АВТОВАЗ"

ПОДПИСИ СТОРОН.

ПРОДАВЕЦ:

Президент - генеральный директор ОАО «АВТОВАЗ»

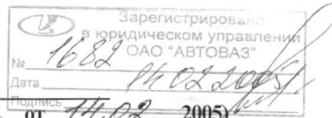
[Подпись]
М. П.

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор НПФ ОАО «АВТОВАЗ»

[Подпись]
Р.А.Майоров

Дополнение о расчетах
к договору купли – продажи от
(зарегистрирован в ЮУ ОАО АВТОВАЗ за № 1682 от 14.02.2005)



г.Тольятти

« 6 » июня 2005г

ОАО «АВТОВАЗ», именуемое в дальнейшем Продавец, в лице президента - генерального директора ОАО «АВТОВАЗ» Вильчика Виталия Андреевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества "АВТОВАЗ", в лице генерального директора Майорова Ремислава Александровича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящее дополнение о нижеследующем:

1. Стороны договорились все расчеты по договору № 1682 от 14.02.2005. осуществлять в соответствии с условиями настоящего дополнения о расчетах. С даты подписания настоящего дополнения стороны не применяют условия о расчетах, определенные соответствующими разделами указанного договора, а также ранее подписанными к нему изменениями, дополнениями и т.п., касающимися расчетов между сторонами. В отношении обязательств сторон, связанных с расчетами по указанному договору, применяются условия, определяемые исходя из формы расчетов согласно настоящему дополнению.

2. Формой расчетов по указанному в п.1 договору является предварительная оплата. Обязательства по оплате продукции (работ, услуг) исполняются ПОКУПАТЕЛЕМ путем перечисления денежных средств на текущий счет ПРОДАВЦА.

3. При перечислении денежных средств в графе "Назначение платежа" обязательным является указание: «Предоплата по договору № 1682 от 14.02.2005».

4. Отгрузка продукции (выполнение работ, оказание услуг) производится до суммы поступившей оплаты при наличии подтверждения Казначейства ОАО "АВТОВАЗ" о поступившей оплате.

5. В случае выявления просроченной задолженности Покупателя перед ПРОДАВЦОМ, в том числе по другим договорам и иначе оформленным взаиморасчетам, ПРОДАВЕЦ вправе отказаться от исполнения указанного в п.1 договора до погашения ПОКУПАТЕЛЕМ просроченной задолженности.

6. По согласованию сторон условия взаиморасчетов могут быть изменены путем подписания соответствующего дополнения.

7. Настоящее дополнение является неотъемлемой частью договора № 1682 от 14.02.2005.

ПРОДАВЕЦ:

Президент - генеральный директор ОАО «АВТОВАЗ»
В.А. Вильчик
М. П.
(Финансовая дирекция ОАО "АВТОВАЗ")

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор
НПФ ОАО "АВТОВАЗ"
Р.А. Майоров

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
№ 08-4-4-8/06 - 5823
03.07.2006

скреплено печатью
5 (пять) лист (листов)

Дата

Верно

Сторона 1

Сторона 2

ИМУЩЕСТВА

ОАО "АВТОВАЗ"

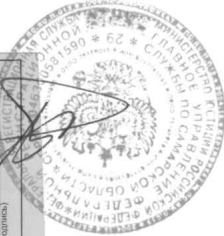
расшифровка подписей, печать

расшифровка подписей, печать

Заместитель начальника
управления имущества

О.В. Тюриш

листа (ов)
(подпись)

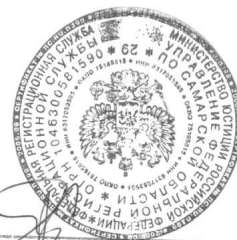
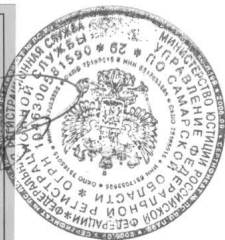


Государственный орган Федеральной регистрационной службы
Главное управление
Федеральной регистрационной службы
по Самарской области
Регистрационный округ № 63
Подпись: [подпись]
Дата регистрации: 08.07.2006
Номер регистрации: 08-4-4-8/06-5823

Государственный орган Федеральной регистрационной службы
Главное управление
Федеральной регистрационной службы
по Самарской области
Регистрационный округ № 63
Подпись: [подпись]
Дата регистрации: 08.07.2006
Номер регистрации: 08-4-4-8/06-5823



Итого в документе прошито, пронумеровано
и сфигурено печатью
6) 122 (об)
листа (об)



Регистрация
Номер регистрации: 65-65-00/012/1008-257
Дата регистрации: 24.03.2008
С № 2566, 1 кв. м
Копии на печать двукратно
Подписание: [подпись]
Регистрационный фонд № 63
по Самарской области
Федеральной регистрационной службы
Управление
Территориальный орган Федеральной регистрационной службы

Акт приема-передачи

г. Тольятти

« 05 » июля 2005 г.

Мы нижеподписавшиеся:

Открытое акционерное общество «АВТОВАЗ», в лице президента – генерального директора ОАО «АВТОВАЗ» **Вильчика Виталия Андреевича**, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны, и **некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ»** (НПФ ОАО «АВТОВАЗ»), в лице генерального директора **Майорова Ремислава Александровича**, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно СТОРОНЫ, составили настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями договора купли-продажи от 6.06.2005 (зарегистрирован в юридическом управлении ОАО «АВТОВАЗ» 14.02.05 за № 1682), Продавец передал в собственность Покупателя ЗДАНИЕ (ЛИТ. А) – ДЕТСКИЙ САД № 105, общей площадью 2558,10 кв. м., и отдельно стоящее ЗДАНИЕ (Лит. А1) – ОВОЩЕХРАНИЛИЩЕ, общей площадью – 52,3 кв.м., находящиеся по адресу: г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Фрунзе, 24, далее по тексту "Имущественный комплекс", а Покупатель принял Имущественный комплекс в свою собственность.

Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта Имущественный комплекс никому не продан, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

Качество Имущественного комплекса соответствует требованиям, предъявленным к Имущественному комплексу Покупателем, который также подтверждает, что претензии к качеству Имущественного комплекса отсутствуют.

Стороны подтверждают, что обязательства из договора купли-продажи от 06.06.2005 (зарегистрирован в юридическом управлении ОАО «АВТОВАЗ» 14.02.2005 за № 1682), в том числе и расчеты, выполнены сторонами полностью.

Настоящий Акт составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в делах Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области, и по одному экземпляру - для каждой из сторон

ПОДПИСИ СТОРОН

СДАЛ:

Основной государственный регистрационный
номер - 1026301983113

Президент - генеральный
директор ОАО «АВТОВАЗ»


В. А. Вильчик
М. П. 

ПРИНЯЛ:

Основной государственный регистрационный
номер – 1036301014562

Генеральный директор
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»

Р. А. Майоров


05.07.2005



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 №10-207 от 12.02.2015г. нотариус г.Тольятти Аввакумова 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 сервитуты, обременений, ограничений)

1.2.8. Категория земель: земли населенных 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:

$$A = C_{\text{кад}} * K_a * K_v * K_{\text{пр}} * K_n, \text{ где}$$

$C_{\text{кад}}$ – 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).

K_a – коэффициент категории арендатора, равный - 1;

K_v – 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_n - 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 N 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).

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)

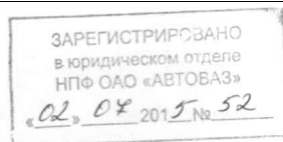
Исполнительный директор
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»
А.П.Зибров



(подпись)

Отметка о государственной регистрации:





Приложение к договору аренды
№ 3254 от 04.07.15 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 Аввакумова 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 04.07.2015г 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
г.Тольятти
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.
152

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
Вострикова Е. П.



Сторона 2

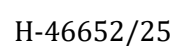
Генеральный директор
АО "НПФ АВТОВАЗ"
Зибров А. П.
(подпись)



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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ



← → ↺

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/319392077/

🔍 ☆

15

75 %

— +

Сбросить

Обновлено: вчера, 11:42

120 просмотров, нет за сегодня, 55 уникальных

Продается коммерческая земля, 47 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борковская ул. [На карте](#)

📷 📄 📑 📧 ⚠️

Пожаловаться

4 фото

Участок расположен вдоль Юбилейной, напротив рынка Пирамида, рядом с авто-мойкой. есть забор. более подробную информацию по телефону.Продается аренда на Земельный участок площадью 4725 кв.м.Идеален для размещения торговой галереи.Расположен напротив рынка ,по ул. Юбилейная, вблизи остановки общественного транспорта. Левее от автомойки. ТУ на 300 кВт

14 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 580 000 ₽

Цена за сотку

297 873

Налог

УС

+7 977 092-70-50

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Александр Бабич

Документы проверены

← → ↺

samara.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255

🔍 ☆

89

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал 15

Риелторы

5

Самарская область, Тольятти, Южное шоссе

Описание

Тольятти, Южное ш-се, Свет, Вода, Газ, Напротив 20 квартала в Золотом треугольнике. Земля в собственности земли поселения , зона Ц7

Земельный участок

65 000 000 ₽

185 714 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Елена Лебедева

78 объявлений

На Домклик 4 года 11 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

+7 930 503-82-13

Перейти в чат

Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

162

Н-46652/25

← → ↻ 📍 samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/ ☆ 📱 🛡️ 📄 📌 🌐 По

■ 🗃️

Недвижимость в Самаре > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Самарской области > Ставропольский район > Васильевка с/пос > с. Зеленовка > улица Клубная


Обновлено: сегодня, 13:25 👁️ 722 просмотра, 1 за сегодня, 78 уникальных с марта 2024

Продается коммерческая земля, 6,5 га

Самарская область, Ставропольский район, Васильевка с/пос, Зеленовка село, ул. Клубная, 2 [На карте](#)

📏 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться

←



→

📷 2 фото

88 000 000 ₽ ▾

[Следить за изменением цены](#)


Цена за гектар 13 538 46

Налог

+7 953 108-59-07

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут


📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Воробьевы горы
🟢 Суперагент

← → ↻ 📍 samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/ ☆ 📱 🛡️ 📄 📌 🌐 По

■ 🗃️

Продается земельный участок, 6,5 га

 Площадь участка
6,5 га

Продажа земельного участка в Самарской области площадью 64 898 кв.м, кадастровый номер 63:32:1802002:112

Земельный участок НДС не облагается.

Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Самарская обл., муниципальный р-н Ставропольский, с.п. Васильевка, с. Зеленовка, трасса М-5, Москва-Челябинск, 980 км, участок 13-А.

Частная собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения.

Участок расположен на расстоянии 7 км от г. Тольятти. К участку примыкает АЗС Роснефть.

13,6 млн за 1 га.

[Свернуть](#) ^

88 000 000 ₽ ▾

[Следить за изменением цены](#)


Цена за гектар 13 538 46

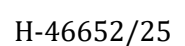
Налог

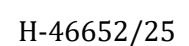
+7 953 108-59-07

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Воробьевы горы
🟢 Суперагент





ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0750 от 29.11.2021

ОСТАПЧУК

Виктория Денисовна

ИНН: 780617505604
ИНН/Паспортные данные

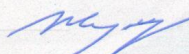
является членом

Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.


Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор



 А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Остапчук
(фамилия)

Никита Игоревич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 6 " сентября 1994 г.
(дата рождения)

русский

(национальность)

Санкт-Петербург
(место рождения)

Брыскина
(фамилия)

Виктория Денисовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 19 " января 1997 г.
(дата рождения)

русская

(национальность)

Санкт-Петербург
(место рождения)

заключили брак 29 июля 2022 г.

(число, месяц, год)

о чем 2022 года июля месяца 29 числа

составлена запись акта о заключении брака № 120229780001905220004

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Остапчук

жене Остапчук

Место государственной регистрации 97800019 Отдел регистрации актов

(код и наименование органа, которым

гражданского состояния о браке - дворец бракосочетания №1 Санкт-Петербурга Комитета
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

по делам записи актов гражданского состояния

Место выдачи свидетельства 97800019 Отдел регистрации актов гражданского

(код и наименование органа, которым выдано

состояния о браке - дворец бракосочетания №1 Санкт-Петербурга Комитета по делам
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

записи актов гражданского состояния



Дата выдачи " 29 " июля 2022 г.

Руководитель

(уполномоченный работник)

М.А. Хатанзейская

IV-AK № 654059

Гоанак, МПФ, Москва, 2021. «Б».

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

БРЫСКИНА

Виктория Денисовна

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
**Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
в объеме 850 часов

Решением от

16 апреля 2021 года протокол ИАК №03

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772408247929

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050554

Город

Москва

Дата выдачи

28 апреля 2021 года



Председатель комиссии *К.И.Иванов*

Руководитель

Секретарь