



ООО «Атлант Оценка»
ОГРН 1107746110053 | ИНН 7723748640 | КПП 772201001
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14
www.atlant-mos.com | www.kadastr-rf.ru | www.gov.atlant-mos.ru
+7 (495) 975-98-15 | info@atlant-mos.ru

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»



/Д. К. Степанов/

ОТЧЕТ № АО-773/22

Об оценке рыночной стоимости административного здания,
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 и права аренды
земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область,
г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер:
63:09:0101175:3

Заказчик: АО «НПФ «Ростех»

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 10 июня 2022 года

Дата составления отчета: 10 июня 2022 года

Москва 2022

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-288/0522 от 03 июня 2022 года, Оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной стоимости административного здания, 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 и права аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 10 июня 2022 года.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 04 декабря 2014 года №611.

Отчёт содержит описание Объектов оценки и их местоположения, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины стоимости Объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки округленно составляет:

Таблица 1

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб. с учетом НДС (право аренды - без учета НДС)	Величина НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб. без учета НДС
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	92 507 184 (Девяносто два миллиона пятьсот семь тысяч сто восемьдесят четыре)	15 417 864,00	77 089 320,00 (Семьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч триста двадцать рублей ноль копеек)
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	10 654 710 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять)	-	10 654 710,00 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять рублей ноль копеек)
ИТОГО	103 161 894 (Сто три миллиона сто шестьдесят одна тысяча восемьсот девяносто четыре)	15 417 864,00	87 744 030,00 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок четыре тысячи тридцать рублей ноль копеек)

Справочно:

Величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составит:

7 472 000 (Семь миллионов четыреста семьдесят две тысячи) руб., без учета НДС

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор



Д. К. Степанов

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
5.2	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
5.2.1	<i>Фотографии объектов оценки.....</i>	<i>20</i>
5.3	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	34
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	36
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	36
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	40
6.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	45
6.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	50
6.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	59
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	63
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	63
7.2	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	63
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	64
7.4	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	67
7.4.1	<i>Затратный подход.....</i>	<i>67</i>
7.4.2	<i>Сравнительный подход.....</i>	<i>68</i>
7.4.3	<i>Доходный подход.....</i>	<i>68</i>
7.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	71
8.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	71
8.2	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	71
8.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	79
9.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	79
9.2	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	82
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	90
10.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	90
10.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	96
10.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ.....	96
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	97
10.4	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	97
10.5	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	98
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	100
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	104
13	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	107
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	108
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	109

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки Объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке № АЮ-101-288/0522 от 03 июня 2022 года, заключенный между Заказчиком – АО «НПФ «Ростех» и Исполнителем – ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки ¹	
Объект 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 Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3
Общая информация, идентифицирующая оцениваемое здание	
Общая площадь, кв. м	2 974,7
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Офисно-торговое здание свободного назначения
Кадастровый (или условный) номер	63:09:0101168:4147
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Год ввода в эксплуатацию Объекта оценки	2007 ²
Кадастровая стоимость Объекта оценки, руб. ³	67 222 918,17 руб.
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех») ОГРН 1156313047087 Дата регистрации (присвоения ЕГРН): 26.08.2015 г. Адрес местоположения: г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано
Общая информация, идентифицирующая оцениваемый земельный участок	
Общая площадь, кв. м	12 837
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Кадастровый номер	63:09:0101175:3
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

² Согласно https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request

³ Согласно <https://rosreestr.ru/>

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки ¹	
Кадастровая стоимость Объекта оценки, руб. ⁴	42 728 724,72 руб.
Имущественные права	Право пользования и владения на условиях договора аренды (долгосрочная аренда)
Субъект права	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех») ОГРН 1156313047087 Дата регистрации (присвоения ЕГРН): 26.08.2015 г. Адрес местоположения: г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301
Существующие обременения или ограничения	Аренда (в том числе, субаренда) № 63-63/009-63/009/700/2015-2170/2 от 21.07.2015 № 63-63/009-63/009/700/2015-2170/1 отсутствует № 63-63/009-63/009/700/2015-7183/1 отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.07.2021

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	
Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4 настоящего Отчета)	
Сравнительный подход	
96 374 331 (Девяносто шесть миллионов триста семьдесят четыре тысячи триста тридцать один) руб. с учетом НДС	
Доходный подход	
109 949 454 (Сто девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) рубля с учетом НДС	

⁴ Согласно <https://rosreestr.ru/>

Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки			
Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб. с учетом НДС (право аренды - без учета НДС)	Величина НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб. без учета НДС
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	92 507 184 (Девяносто два миллиона пятьсот семь тысяч сто восемьдесят четыре)	15 417 864,00	77 089 320,00 (Семьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч триста двадцать рублей ноль копеек)
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	10 654 710 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять)	-	10 654 710,00 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять рублей ноль копеек)
ИТОГО	103 161 894 (Сто три миллиона сто шестьдесят одна тысяча восемьсот девяносто четыре)	15 417 864,00	87 744 030,00 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок четыре тысячи тридцать рублей ноль копеек)

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для Объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объект оценки	<p>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</p> <p>Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3</p>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>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</p> <p>Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3</p>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Оцениваемые права: Право собственности – здание, Право пользования и обязательства по договору аренды – земельный участок. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Оценка производится без учета ограничений и обременений.</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Оценка проводится для предоставления Отчета 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»</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия Оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 аналогичного объекта 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.

Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 04 декабря 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРО «СВОД», членом которой является Оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке
Дата оценки	10 июня 2022 года
Дата составления Отчета	10 июня 2022 года
Срок проведения оценки	03 июня 2022 года – 10 июня 2022 года
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	58,3895 рублей за 1 долл. США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Итоговая стоимость Объекта оценки должна быть указана в российских рублях. Иные допущения указаны в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех»
Сокращенное наименование	АО «НПФ «Ростех»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1156313047087
Дата регистрации юридического лица (присвоения ОГРН)	26.08.2015 г.
Место нахождения юридического лица	г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Погорелова Анастасия Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент», свидетельство № 1095 от 28.07.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», №772410225550 от 16.04.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика (Погореловой Анастасии Викторовны) застрахована в страховом ПАО «Ингосстрах». Полис № 433-533-071792/21, Дополнительное соглашение №1 от 17.05.2022 г., сроком действия с 27.07.2021 г. по 31.08.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж оценочной деятельности	С 2015 года
Местонахождение оценщика	111020, г. Москва, а/я 14
Контактный номер телефона	8 495 975 98 15
Адрес электронной почты	info@atlant-mos.ru
Степень участия в работах по оценке	сбор и анализ информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет рыночной стоимости объекта оценки; формирование отчета об оценке.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746110053
Дата присвоения ОГРН	19.02.2010 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Сведения о независимости юридического лица:	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика:	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.	
Оценщик 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 объектов 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 объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты не привлекались

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо Оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости Объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.

11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных допущений.

12. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

13. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных заказчиком. Ответственность за достоверность

документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

18. Реализация объектов недвижимого имущества (аренда или продажа) является облагаемой НДС операцией согласно ст.146 НК РФ. Таким образом, планируемая сделка принимается стандартной, т.е. при переходе прав на объект от продавца/арендодателя к покупателю/арендатору возникает НДС. Если продавец/арендодатель является плательщиком НДС, то, невзирая на систему налогообложения покупателя/арендатора, НДС будет включен в ставку. Если продавец/арендодатель на УСН, то это не значит, что объект недвижимости будет выставлен на открытом рынке на 20% дешевле, чем остальные, потому что возможность получения налогового вычета по НДС покупателем/арендатором не изменит величину рыночной стоимости/арендной ставки и не может являться предметом торга, так как на прямую не относится к объекту купли-продажи/аренды. Таким образом, рыночная стоимость/арендные ставки объектов-аналогов в дальнейших расчетах принимаются с учетом общей системы налогообложения, т.е. с учетом НДС.

19. Согласно предоставленным документам, Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «НПФ «АВТОВАЗ», имеющий ОГРН 1156313047087. В открытых источниках (egrul.nalog.ru) содержатся сведения о том, что юридическое лицо с указанным ОГРН было реорганизовано 26.08.2015 г. и сменило наименование на АО «НПФ «Ростех».

20. Отчет об оценке может быть использован для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

21. Оценщик обращает внимание и в рамках настоящего Отчета исходит из допущения, что полученная в Главе 12 величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка условна и указывается справочно. Поскольку невозможно спрогнозировать точно изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (42,16 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точной и корректной и будет сохраняться таковой на протяжении всего оставшегося срока аренды.

22. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2. Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;

3. Федеральный стандарт оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;

4. Федеральный стандарт оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611;

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

Стандарт 1 (Общие положения);

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

Стандарт 4 (Требования к Отчету об оценке);

Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов Ассоциации СРО «СВОД» связано с членством Оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. На рисунках ниже представлена карта месторасположения Объектов оценки:

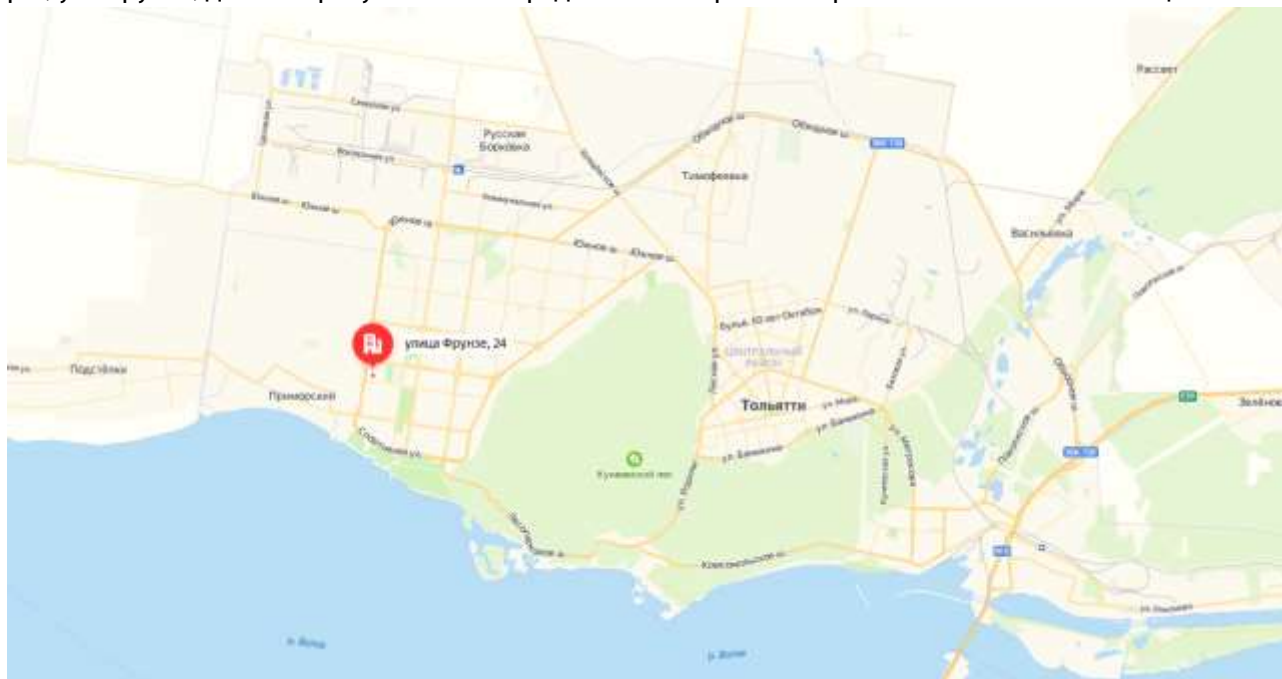


Рисунок 5-1 Местоположение объектов на карте г. Тольятти (<http://maps.yandex.ru/>)

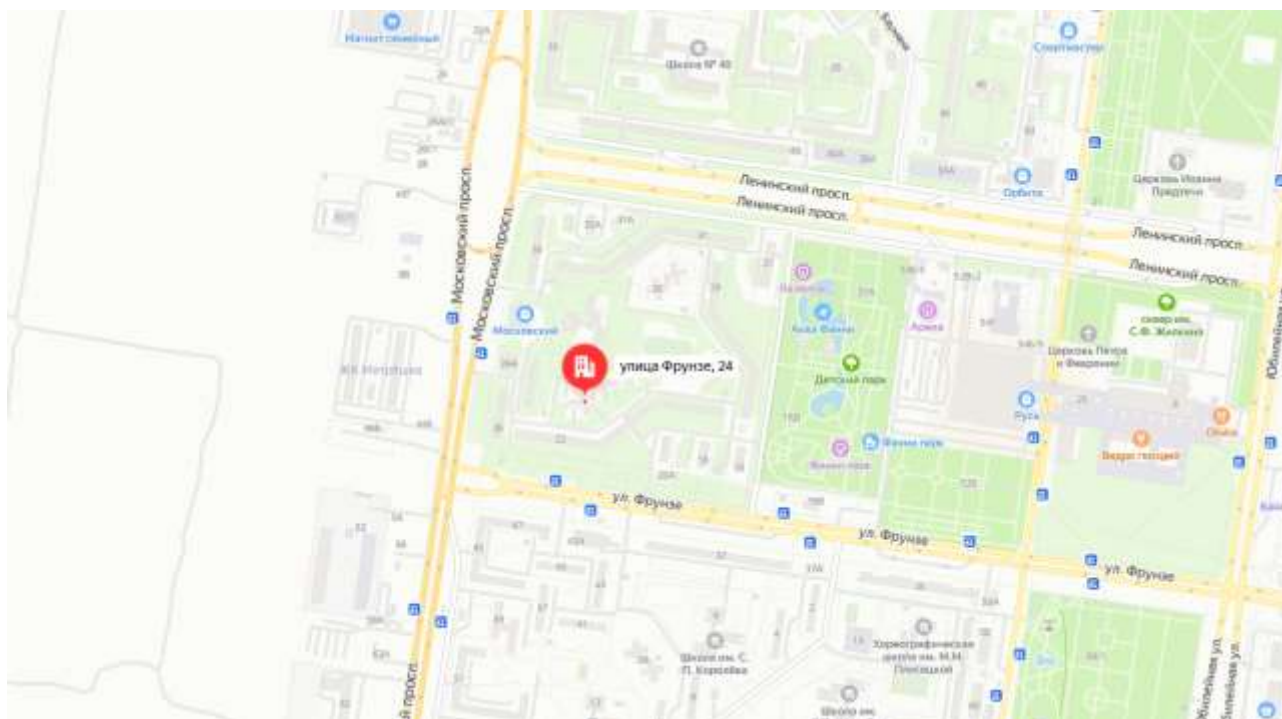


Рисунок 5-2 Местоположение объектов на карте г. Тольятти (<http://maps.yandex.ru/>)

Земельный участок 63:09:0101175:3
 Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24
 для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища

План 3У → [Панорама](#) → [Создать участок ЭС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Э/С:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:09:0302175:3
Кадастровый номер:	63:09:0101175
Адрес:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24.
Площадь участка:	12 837 кв. м
Статус:	Раннее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для объектов общественно-делового назначения
Назначение:	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата вставки информации:	16.01.2021
Кадастровая стоимость:	42 728 724,72 руб.
дата обновления:	01.01.2020



Рисунок 5-3 Местоположение объектов на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Самарская область ⁵ – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа, расположен 1000 км к юго-востоку от Москвы. Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Крупнейшие города: Самара – 1 156 644 чел., Тольятти – 702 831 чел.

Образована 14 мая 1928 года как Средневожская область. В 1929 году переименована в Средневожский край, в 1935 году – в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Областной центр – Самара.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 183 038 чел. (2019).

Тольятти⁶ (до 1964 года Ставрополь, от греч. Σταυρούπολη – букв.: Город креста, встречаются неофициальные названия: Стáврополь-на-Вóлге или Стáврополь-Вóлжский) – город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию.

Расположен на левом берегу Волги напротив Жигулей. Население: 702 831 чел. (2019), 707 408 чел. (2018); самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации. По состоянию на 2019 год, население Тольятти составляет 702 831чел.

По численности населения Тольятти занимает 19-е место в России.

Промышленность

Градообразующим предприятием является ПАО «АвтоВАЗ».

Помимо предприятий автомобильной промышленности, индустрия города также представлена предприятиями химической, лёгкой, пищевой промышленности, машиностроения и производства строительных материалов. Наиболее крупные предприятия: ЗАО «ДжиЭм-АвтоВАЗ», ОАО

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8>

«АвтоВАЗагрегат», ЗАО «ВАЗинтерСервис», ОАО «Автоцентр-Тольятти-ВАЗ», ОАО «Самара-Лада», ЗАО «Мотор-Супер», ФГУП ГНПРКЦ «ЦСКБ-», ОАО «Авиакор-самарский авиационный завод», ОАО «Самарский металлургический завод», ОАО «СПЗ-групп», ЗАО «Завод авиационных подшипников», ЗАО «Завод приборных подшипников», ОАО «Волгабурмаш», ОАО «Нефтемаш» и др.

Описание местоположения Объектов оценки⁷

Объекты оценки располагаются по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24.

Объекты оценки расположены внутриквартально в 3-м квартале Автозаводского района г. Тольятти Самарской области. Ближайшая остановка общественного транспорта – 3-й квартал (около 300 м, 4 минуты пешком).

Ближайшее окружение составляет жилая и коммерческая застройка. К Объектам оценки присутствует круглогодичный асфальтовый подъезд, а также заведены все центральные коммуникации. Имеется организованная парковка на огороженной территории.

Выводы:

Положительные характеристики местоположения Объектов оценки:

1) Развитая инфраструктура, доступность общественного транспорта;

Отрицательные характеристики местоположения Объектов оценки:

2) Отсутствуют.

5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ⁸	
Объект оценки	Нежилое здание
Площадь, кв.м.	2 974,7
Этажность	3 этажа (подземных – 1)
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Офисно-торговое здание свободного назначения
Кадастровый (или условный) номер здания	63:09:0101168:4147
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки Объекта оценки ⁹	
Инженерные коммуникации	Сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)
Год ввода в эксплуатацию	2007 ¹⁰
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных

⁷ Составлено Оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>

⁸ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

⁹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1), а также визуальному осмотру и данным интервью с Заказчиком

¹⁰ Согласно https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ⁸	
Износ здания	10,0% ¹¹
Материал стен	Бетонные
Состояние здания	Хорошее ¹²
Тех. состояние внутренней отделки	Среднее состояние ¹³
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Описание имущественных прав на Объект оценки ¹⁴	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех») ОГРН 1156313047087 Дата регистрации (присвоения ЕГРН): 26.08.2015 г. Адрес местоположения: г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано
Информация о текущем использовании Объекта оценки	
Офисно-торговое здание свободного назначения	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость	
Не обнаружено	

Таблица 5-2

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	
Площадь, кв. м.	12 837,0
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование ¹⁵	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Кадастровая стоимость	42 728 724,72 руб.
Кадастровый (или условный) номер	63:09:0101175:3
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Описание имущественных прав на земельный участок и улучшения, входящие в состав Объекта оценки	
Имущественные права	Право пользования и владения на условиях договора аренды (долгосрочная аренда)
Субъект права	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех») ОГРН 1156313047087 Дата регистрации (присвоения ЕГРН): 26.08.2015 г.

¹¹ Год ввода в эксплуатацию здания 2007 г., хронологический возраст 15 лет, нормативный срок эксплуатации 150 лет (<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacij-zdaniij/>) Расчетное значение износа методом срока жизни составляет: $15/150 \cdot 100\% = 10,0\%$.

¹² Согласно шкале экспертных оценок (<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

¹³ На основании визуального осмотра, было установлено, что состояние ремонта – среднее состояние.

¹⁴ Согласно Свидетельству о государственной регистрации права

¹⁵ <http://pkk5.rosreestr.ru>

	Адрес местоположения: г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301
Существующие обременения или ограничения	Аренда (в том числе, субаренда) № 63-63/009-63/009/700/2015-2170/2 от 21.07.2015 № 63-63/009-63/009/700/2015-2170/1 отсутствует № 63-63/009-63/009/700/2015-7183/1 отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Иные ограничения (обременения) прав отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.07.2021
Информация о текущем использовании Объекта оценки	
Для эксплуатации существующих улучшений (административного здания)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	
Не обнаружено	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	

5.2.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

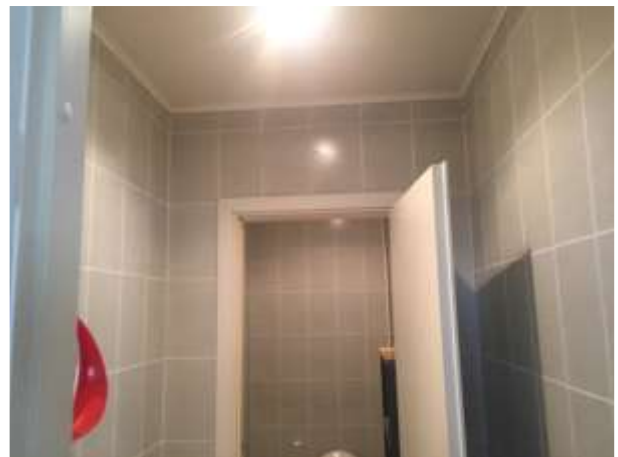
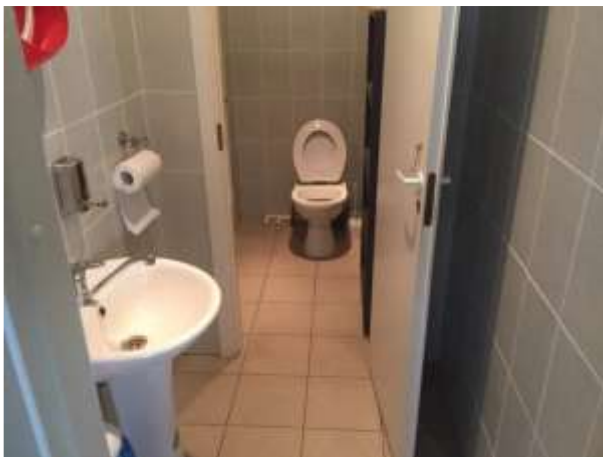


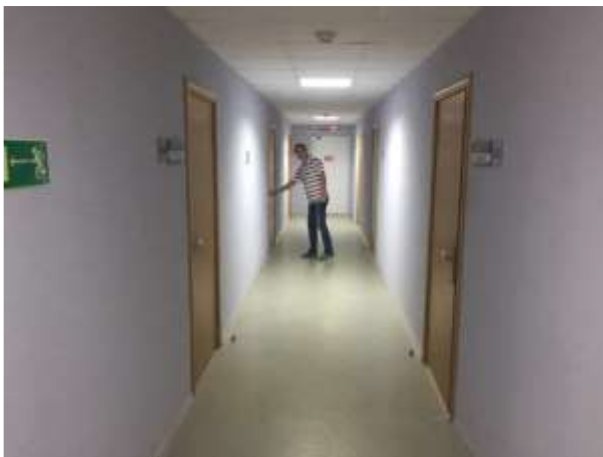


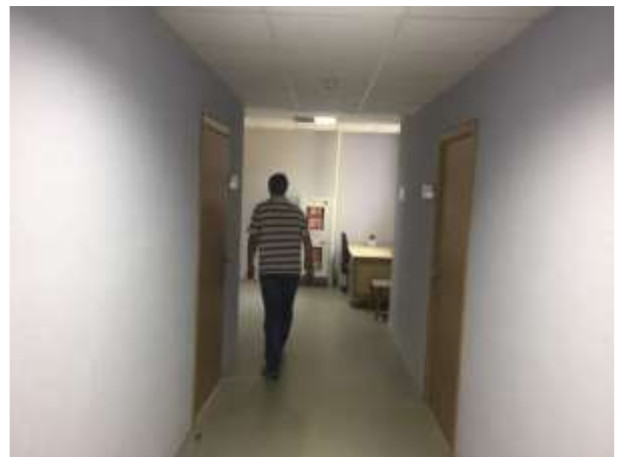
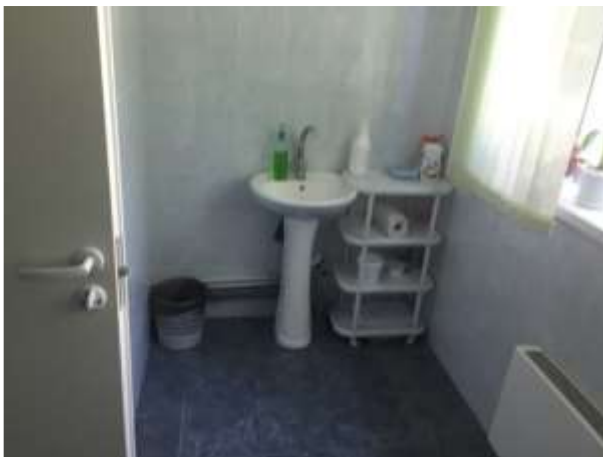
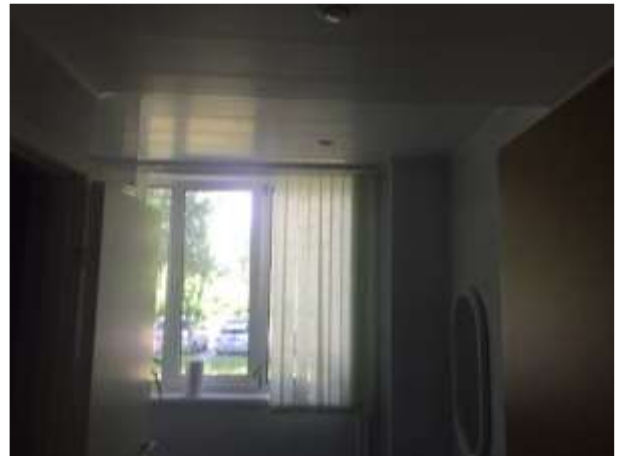
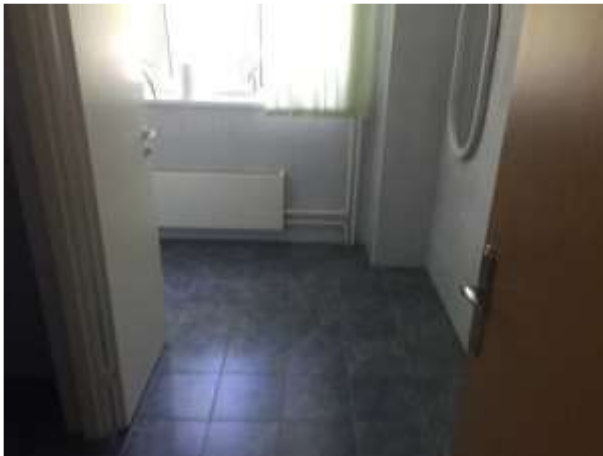


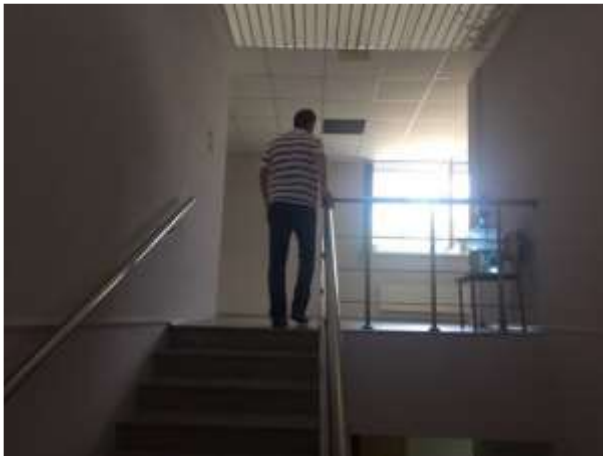






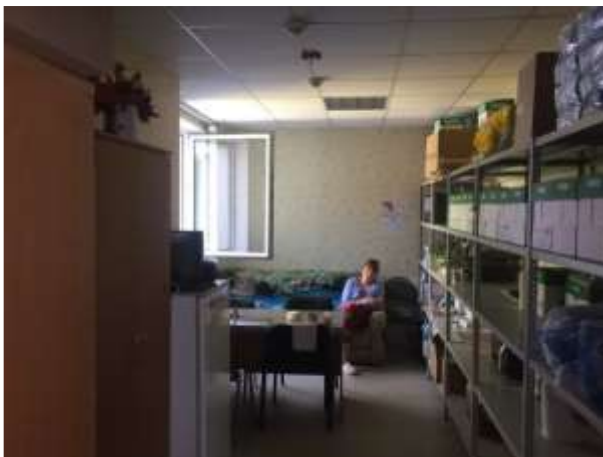


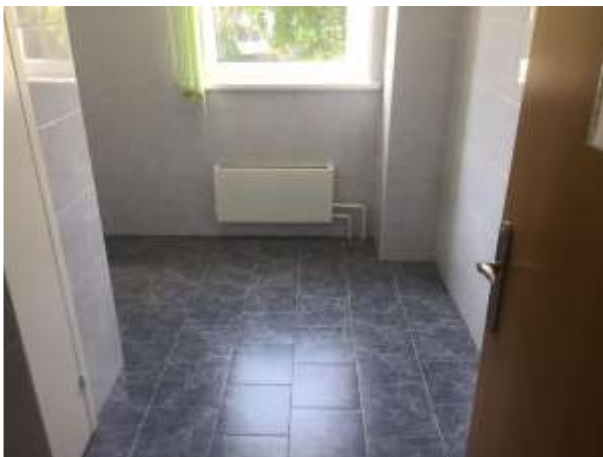














5.3 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком):

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №286258;
2. Копии поэтажных планов от 15.07.2010 г.
3. Договор аренды земельного участка №3254 от 07.07.2015 г.

Копии перечисленных выше документов представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
2. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
4. Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
5. Федеральный стандарт оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
6. Федеральный стандарт оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2020)

Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://economy.gov.ru/minec/main>;
3. <http://www.rosrealt.ru>;
4. <http://www.cian.ru/>;
5. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

Информация об объекте оценки, полученная от Заказчика, содержит все количественные и качественные характеристики об объекте оценки, в том числе, состав прав на земельный участок, обременения и ограничения прав, технические характеристики элементов объекта и т.д. Информация, использованная для проведения оценки, является достаточной.

Оценка производится исходя из допущения, что вся предоставленная Заказчиком информация является достоверной. Оценщик не проводил юридическую экспертизу документов, предоставленных Заказчиком.

Таким образом, вся использованная в настоящем Отчете информация является достаточной и достоверной.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹⁶

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри»,

¹⁶<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BC%D0%B0%D0%B9.pdf>

основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	н.д.
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	н.д.
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	н.д.

		2021г.	Янв-март 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+5,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	+1,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
13.	трубопроводного	+7,4	+4,4
14.	автомобильного	+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
18.	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредиторской задолж.	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		+40,9

	- доходы		
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 - 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной

инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2022 года.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость коммерческой недвижимости Самарской области в целом.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Сегментирование рынка – это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Оцениваемая недвижимость относится к рынку офисно-торговых объектов.

Классификация офисно-торговых объектов приведена в таблице ниже:¹⁷

Таблица 6-1

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость	
<p>Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</p>	<p>Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерии/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.</p>
<p>Офисные объекты класса С и ниже</p>	<p>Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.</p>
Торговая недвижимость	
<p>Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</p>	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В <i>торгово-развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. <i>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв.м.</i></p>
<p>Стрит-ритейл</p>	<p>Стрит-ритейл (англ. Street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах</p>

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость	
	<p>центральной части города, в деловом центре (первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д.) и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание стрит-ритейла характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов, как Москва, Санкт-Петербург, актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком, в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются Средний проспект Васильевского острова (далее ВО), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Большая Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, улица Рубинштейна, улица Садовая, Московский проспект</p>
Объекты свободного назначения	
Объекты свободного назначения	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Объект оценки представляет собой нежилое офисно-торговое помещение свободного назначения, которое относится к коммерческой недвижимости. Рынок коммерческой недвижимости будет проанализирован ниже.

Объект оценки представляет собой земельные участки из категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища.

Классификация земельных участков приведена на рисунке ниже:¹⁸

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11,13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленной, коммунально-хозяйственной, материально-технической, производственного снабжения, сбыта и заготовки	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, загоны, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МОКС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2.4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (присадебные участки).	

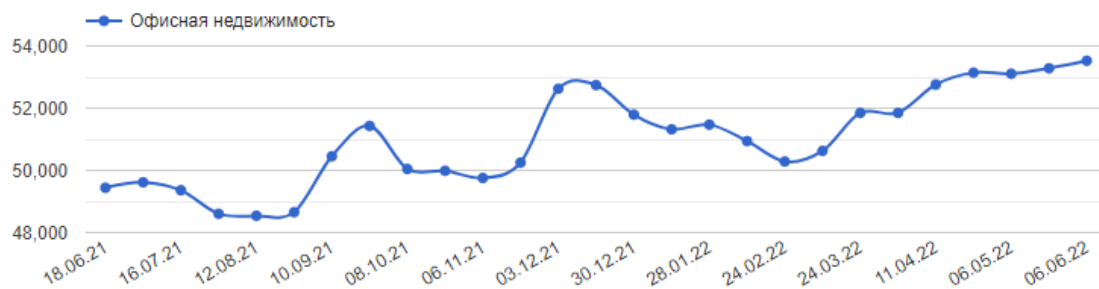
Рисунок 6-1

Согласно вышеприведенной классификации объекты оценки относятся к рынку земельных участков под офисно-торговую застройку.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Самарской области¹⁹

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Самарской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.06.2022)
Офисная недвижимость (м ²)	53 523 руб.	+ 4 082 руб. За м ²	930 000 ... 85 000 000 руб. за объект
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.10.2021)
Офисная недвижимость (м ²)	52 991 руб.	+ 1 794 руб. За м ²	1 500 000 ... 75 000 000 руб. за объект

¹⁹ <https://samarskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
06 июня 2022	53522.8	+0.45%
20 мая 2022	53281.43	+0.33%
06 мая 2022	53105.2	-0.07%
21 апреля 2022	53140.1	+0.72%
11 апреля 2022	52757.1	+1.73%
29 марта 2022	51846.2	+0%
24 марта 2022	51846.2	+2.35%
10 марта 2022	50625.4	+0.67%
24 февраля 2022	50283.8	-1.31%
11 февраля 2022	50941.43	-1.04%
28 января 2022	51470	+0.29%
14 января 2022	51318.72	-0.92%
30 декабря 2021	51791.63	-1.83%
19 декабря 2021	52740.49	+0.22%
03 декабря 2021	52622.69	+4.51%
19 ноября 2021	50249.56	+0.98%
06 ноября 2021	49754.9	-0.46%
22 октября 2021	49985.31	-0.12%
08 октября 2021	50044.1	-2.77%
26 сентября 2021	51427.93	+1.9%
10 сентября 2021	50452.77	+3.56%
28 августа 2021	48654.56	+0.23%
12 августа 2021	48540.93	-0.13%
31 июля 2021	48603.91	-1.56%
16 июля 2021	49360.03	-0.52%
02 июля 2021	49615.73	+0.35%
18 июня 2021	49440.5	



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.06.2022)
Производственные помещения (м ²)	17 022 руб.	- 3 501 руб. За м ²	2 200 000 ... 192 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	67 895 руб.	+ 4 843 руб. За м ²	1 380 000 ... 65 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	47 086 руб.	+ 3 608 руб. За м ²	1 500 000 ... 105 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
06 июня 2022	17022.4	+9.46%	67894.9	-0.62%	47086	-3.47%
20 мая 2022	15412.2	-2.52%	68316.7	+0.51%	48720.8	+1.05%
06 мая 2022	15801.2	-2.32%	67971.5	+0.62%	48210.6	+2.38%
21 апреля 2022	16167.4	-35.65%	67552.1	+0.45%	47062.8	+0.75%
11 апреля 2022	21930.9	+2.51%	67246.2	+2.1%	46707.5	+5.89%
29 марта 2022	21380.6	+0.12%	65836.1	+0%	43956.1	+0.04%
24 марта 2022	21354.3	+0.09%	65836.1	+4.34%	43938.42	-1.05%
10 марта 2022	21335.38	-1.13%	62979	-1.06%	44400.38	+0.68%
24 февраля 2022	21575.5	-5.73%	63646.6	+1.73%	44097.13	+0.54%
11 февраля 2022	22811.11	+0.04%	62546.91	+1.83%	43857.13	+1.9%
28 января 2022	22801	+3.2%	61405.2	+1.21%	43025.41	-3.41%
14 января 2022	22071.43	+1.95%	60661.98	-1.06%	44493.9	-1.37%
30 декабря 2021	21641.13	-4.61%	61306.42	-2.75%	45105.41	-1.92%
19 декабря 2021	22638.9	-1.95%	62991.13	-0.25%	45970.26	-2.76%
03 декабря 2021	23081.1	+7.84%	63149.73	+1.86%	47237.39	+0.71%
19 ноября 2021	21270.52	+6.71%	61973.3	+1.73%	46901.1	+3.07%
06 ноября 2021	19843.2	-30.16%	60902.17	-2.22%	45459.98	-1.5%
22 октября 2021	25827.12	-8.87%	62251.27	-1.91%	46141.26	+1.09%
08 октября 2021	28116.9	+18.3%	63438.27	+0.55%	45637.58	-0.22%
26 сентября 2021	22971.13	+0.81%	63088.83	+1.11%	45739.7	+4.12%
10 сентября 2021	22785.1	-5.32%	62388.6	+1.01%	43854.67	-1.64%
28 августа 2021	23996.82	+2.68%	61759.91	-2.26%	44572.37	+0.21%
12 августа 2021	23352.63	+0.43%	63158.1	-0.33%	44477.68	+0.43%
31 июля 2021	23252.84	+22.69%	63369.26	+0.8%	44288.32	+1.68%
16 июля 2021	17976.5	-11.1%	62862.12	-0.04%	43543.67	-2.39%
02 июля 2021	19972.5	-2.76%	62884.88	-0.27%	44584.58	+2.48%
18 июня 2021	20523.23		63052.23		43477.9	

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

Согласно п. 11б ФСО №7 «если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Оценщиком был проанализирован рынок по продаже и аренде офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объектов оценки.

Обнаруженные на открытом рынке предложения по продаже/аренде приведены в таблицах ниже:

Таблица 6-2 Продажа

Дата предложения	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 3Б	105 000 000	1 422,0	73 840	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/273339458/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, ул. Свердлова, 15	120 000 000	4 247,0	28 255	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/266267677/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 11-й квартал, 11А квартал	74 000 000	1 750,0	42 286	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Коммунальная ул., 37А	15 000 000	1 300,0	11 538	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242062/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й А квартал, ул. 40 лет Победы, 13В	27 000 000	1 200,0	22 500	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270748787/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 19-й квартал, ул. Автостроителей, 1А	60 820 000	1 216,4	50 000	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/268138142/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11А	44 900 000	1 292,5	34 739	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/260526079/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А	31 000 000	871,5	35 571	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270450184/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, бул. Ленина, 3А	60 000 000	2 531,0	23 706	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/244143587/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А	65 000 000	1 650,0	39 394	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Ленинский просп., 23Б	290 000 000	4 319,6	67 136	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/266690713/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Мурyseва, 52Б	38 000 000	1 533,0	24 788	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1533_m_1896257293
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Ворошилова, 17	173 000 000	6 787,5	25 488	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_6787.5_m_2239467725
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Юбилейная ул., 31Г	84 730 800	4 034,8	21 000	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-torgovoe_zdanie_4034.8_m_1397766161

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений по продаже офисно-торговых зданий и помещений свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 11 538 – 73 840 руб./кв. м.

Дата предложения	Местоположение	Арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.	Источник информации
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 11-й квартал, Приморский бул., 1В	599 270	856	8 401	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/270270559/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Баныкина, 16	1 485 000	2 700,0	6 600	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 2Б	300 000	663,9	5 423	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273853193/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 2Б	369 720	616,2	7 200	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271251064/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А	425 292	871,5	5 856	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/270931341/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 12-й квартал, ул. Ворошилова, 33	400 000	800,0	6 000	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/265167024/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. 70 лет Октября, 5А	1 064 800	1 331,0	9 600	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1331_m_2216773053
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Революционная ул., 28А	420 000	642,0	7 850	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2459139752
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Тополиная ул., 8А	200 000	500,0	4 800	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_868339749
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Заставная ул., 9А	272 000	680,0	4 800	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_680_m_2302660396

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений по аренде офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 4 800 – 9 600 руб./кв. м /год.

Таблица 6-4. Земельные участки

№	Дата предложения объектов	Адрес	Разрешенное использование	Общая площадь, кв. м	Цена, руб., НДС не облагается	Цена, руб./кв. м, НДС не облагается	Источник
1	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 16-й, 7-й квартал, ул. Ленина, 92	под общественно-деловую застройку	280000	56 000 000	200	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241899/
2	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 27-й квартал, Комсомольская ул., 153А	под общественно-деловую застройку	750	10 000 000	13 333	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/250895636/
3	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борковская ул., 65	под общественно-деловую застройку	17000	19 500 000	1 147	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/186326357/
4	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, квартал 14А	под общественно-деловую застройку	14208	90 000 000	6 334	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_142_ga_promnaznacheniya_2207659875
5	актуально на дату оценки	Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Механизаторов	для размещения магазина	580	1 500 000	2 586	https://tolyatti.vsn.ru/sale-land-lot/38817733-5-0-sot-1500000-rub
6	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	под общественно-деловую застройку	35000	55 000 000	1 571	https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255
7	актуально на дату оценки	Самарская обл., г.Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе	Под торговый центр	70000	60 000 000	857	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908
8	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Воскресенская ул	строительство многофункционального комплекса (офисный центр, гостиница, спортивный комплекс, ресторан)	6000	4 500 000	750	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_820278755
9	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти	под общественно-деловую застройку	15000	9 500 000	633	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_15000_kv_m_ploschadyu_150_sotok_samarskaya_tolyatti_avtozavodskiy_6864995425/

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений объектов недвижимости, аналогичного с оцениваемым назначения, в схожих с местоположением Объектов оценки населенных пунктах, составляет: 200 – 13 333 руб./кв. м., НДС не облагается.

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

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- назначение и разрешенное использование земельного участка;
- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- скидка на торг;
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Назначение и разрешенное использование земельного участка

Предложения о продаже земельных участков из приведенной выше выборки имеют различные виды разрешенного использования. Поскольку стоимость земельных участков под коммерческую, промышленную застройку и под придорожный сервис отличается, то для определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.)

		Объект-аналог			
		Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Состав передаваемых прав земельного участка под Объектом оценки

В случае необходимости определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать данные исследований рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2022 под научным руководством Лейфера Л.А. Земельные участки:

Таблица 6-6

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,16	1,31
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,13
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88	1,00

Условия финансирования сделки купли-продажи

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи, согласно первому варианту, не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей.

Время продажи

Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Месторасположение (статус населенного пункта)

Следующий важный ценообразующий фактор – месторасположение земельных участков.

Для определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.):

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Расположение относительно красной линии (автотранспортных магистралей)

Для определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.):

Таблица 6-8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,12	1,12	1,21

Площадь земельного участка

Для определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.):

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

Наличие инженерно-геологический условий

Для определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.):

Таблица 6-10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,83

Наличие коммуникаций

В случае необходимости, корректировки вводятся согласно данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>:

Таблица 6-11

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

В оценочной практике, при оценке офисно-торговой недвижимости свободного назначения, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия аренды
- функциональное назначение
- дата сделки / предложения
- местоположение (статус населенного пункта)
- расположение относительно красной линии
- общая площадь
- тип объекта
- физическое состояние здания
- тех. состояние внутренней отделки
- инженерно-техническое оснащение
- состав арендной ставки (наличие коммунальных платежей, эксплуатационных расходов)

Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость продажи/аренды объектов недвижимости. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

Дата сделки/предложения.

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Местоположение

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние зона расположения объектов недвижимости. Подобранные объекты-аналоги расположены в г. Тольятти Самарской области в схожих районах с местоположением Объекта оценки. На основании этого, анализ объектов-аналогов по данному ценообразующему фактору не производился.

Расположение относительно красной линии.

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 6-12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Тип объекта.

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2020 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 6-13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Площадь объекта.

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2020 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 6-14

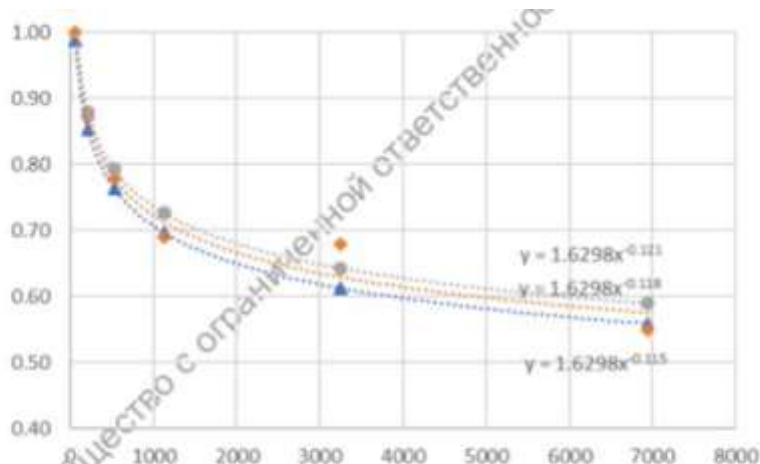


Рисунок 138. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

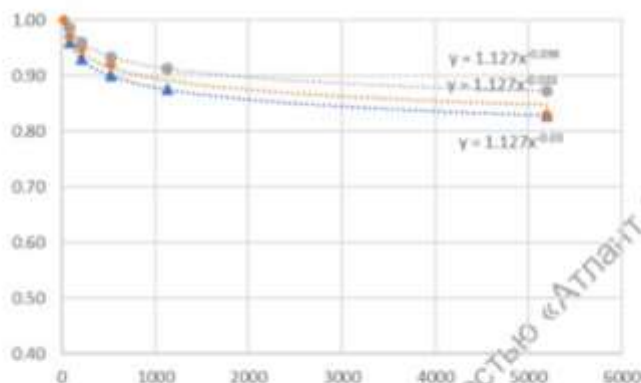


Рисунок 140. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Физическое состояние

При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2020 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 6-16

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Состояние внутренней отделки

При необходимости для определения величины корректировки используется формула зависимости удельной цены от площади офисно-торгового назначения, приведенная в Справочнике Оценщика недвижимости – 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А.:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 6-18

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,72
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Наличие парковки

При необходимости для определения величины корректировки используется формула зависимости удельной цены от площади офисно-торгового назначения, приведенная в Справочнике Оценщика недвижимости - 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 6-19 Продажа

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.05	1.09
	стихийная	0.95	1.00	1.04
	без парковки	0.92	0.96	1.00

Таблица 6-20 Аренда

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.01	1.05
	стихийная	0.99	1.00	1.04
	без парковки	0.95	0.96	1.00

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций используются согласно данным Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт, источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2776-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,69	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97

Функциональное назначение

Оценщиком на рынке продажи/аренды были подобраны объекты-аналоги, сопоставимые по функциональному назначению с оцениваемыми объектами. Таким образом, анализ по данному фактору не проводится.

Состав арендной ставки

При необходимости для определения величины корректировки используется формула зависимости удельной цены от площади офисно-торгового назначения, приведенная в Справочнике Оценщика недвижимости – 2022 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2022 год) под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 6-22

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

По результатам анализа рынка, к которым относятся Объекты оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений/арендную ставку в данном сегменте:

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- назначение и разрешенное использование земельного участка;
- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);

- скидка на торг;
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

В оценочной практике, при оценке офисно-торговой недвижимости свободного назначения, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия аренды
- функциональное назначение
- дата сделки / предложения
- местоположение (статус населенного пункта)
- расположение относительно красной линии
- общая площадь
- тип объекта
- физическое состояние здания
- тех. состояние внутренней отделки
- инженерно-техническое оснащение
- состав арендной ставки (наличие коммунальных платежей, эксплуатационных расходов)

Выводы о сроках экспозиции и ликвидности объекта оценки

Типичный срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет 8 месяцев²⁰ (принимается как среднее значение по РФ для административных (офисных помещений и зданий как наиболее близкого сегмента).

Таблица 6-23

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	19	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7

Полученные выше данные сопоставляются с таблицей ликвидности объектов недвижимости.²¹

Таблица 6-24

Срок экспозиции, месяцев	Интерпретация ликвидности объекта
7 - 18	низкая ликвидность
3 - 6	средняя ликвидность
1 - 2	высокая ликвидность

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается как низкая.

Уровень вакансии составляет²²:

Таблица 6-25

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1% 10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4% 13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6% 11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3% 10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8% 13,2%

Величина операционных расходов в среднем в анализируемом сегменте составляет²³:

²⁰ Согласно данным Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>

²¹ <https://e-koncept.ru/2014/54898.htm>

²² Согласно данным Справочника Оценщика недвижимости – 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А.

²³ Согласно данным Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Коэффициент капитализации в среднем в анализируемом сегменте составляет²⁴:

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,0%	9,9% - 12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6% - 12,4%

²⁴ Согласно данным Справочника Оценщика недвижимости – 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность, неудобство расположения объекта, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта недвижимости представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта недвижимости, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность использования объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для земельного участка

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Юридическая разрешенность.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемый земельный участок относится к категории «земли населённых пунктов», с разрешенным видом использования «для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища». Участок расположен в границах населенного пункта. Юридически разрешенным видом использования участков является фактическое использование.

Финансовая оправданность.

На дату оценки земельный участок застроен и используется по прямому назначению. На участке уже имеются нежилые здания.

Согласно данным, приведенным в схеме функционально-планировочной организации г Тольятти Самарской области, оцениваемый земельный участок расположен в зоне объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования.



Жилые зоны	
Ж-1А	Зона коттеджной застройки
Ж-1Б	Зона усадебной застройки
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-5	Зона смешанной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования

Рисунок 7-1

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, оцениваемый земельный участок имеет следующие разрешенные виды использования (по Классификатору видов разрешенного использования):

- 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 3.5 - Образование и просвещение;
- 5.1 - Спорт;
- 12.0 - Земельные участки (территории) общего пользования;
- 3.8 - Общественное управление.

Таким образом, законодательно возможно использовать оцениваемый земельный участок в соответствии с текущим использованием расположенного на нем объекта капитального строительства – эксплуатация административного здания.

Физическая возможность.

Физически невозможно возведение новых построек на оцениваемом земельном участке без сноса имеющихся улучшений.

Максимальная эффективность.

Земельный участок принесет максимальный чистый доход, если его площадь будет использоваться максимально эффективно.

Вывод: На основании вышесказанного и определенного сегмента рынка, описанного в разделе 6.2 настоящего Отчета, Оценщик при определении рыночной стоимости права аренды земельного участка, пришел к выводу, что НЭИ оцениваемого земельного участка – эксплуатация административного здания с соответствующим использованием имеющихся улучшений.

Для нежилого здания

Законодательная разрешенность. Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника. Объектом оценки является нежилое административное здание. Таким образом, законодательно оцениваемое здание возможно использовать в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

Физическая осуществимость. Техническое состояние оцениваемого здания позволяет осуществлять его нормальную эксплуатацию. Конструктивные элементы и планировка в наибольшей мере соответствует недвижимости офисно-торгового назначения.

Финансовая осуществимость. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти Самарской области позволяет предположить, что наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

Максимальная эффективность. Исходя из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта оценки, а также анализа предоставленной информации, наивысший доход, возможно, получить, используя его в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения, поскольку репрофилирование объекта является нецелесообразным.

Вывод: На основании вышесказанного и определенного сегмента рынка, описанного в разделе 6.2 настоящего отчета, Оценщик при определении рыночной стоимости Объекта оценки, пришел к выводу, что НЭИ оцениваемого объекта – это офисно-торговое здание свободного назначения.

7.4 ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.»

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$PC = CU_{в/з} - I_{нак} + C_{зу}$, где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CU_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$C_{зу}$ стоимость земельного участка;

$I_{нак}$ – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ. Существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно ФСО № 7, п. 24в, «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)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 («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;»)

Рынок недвижимости офисно-торгового назначения достаточно развит, что позволяет получить достоверные результаты в рамках сравнительного подхода на основании рыночных данных.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.»

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия не только активного, но и открытого рынка, который обеспечивает как надежность источников получения полной и достоверной информации, так и доступ оценщика к этой информации: условия соглашений, цены фактических продаж и предложений и т.д.

Сравнительный подход не может применяться, если оцениваемое имущество является уникальным либо специализированным. Неактивный рынок или такой, на котором осуществляется ограниченное количество продаж сравниваемого имущества, часто указывает на недостаточный спрос, недостаточное предложение подобных объектов.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

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

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Учитывая то, что объект оценки – отдельно стоящее здание находится в аварийном состоянии, то эксплуатация его под сдачу в аренду невозможна, следовательно, становится проблематично спрогнозировать будущие ожидаемые доходы от объекта недвижимости. Для специализированных объектов недвижимости доходный подход не применим, так как они не способны генерировать доход по отдельности.

Проанализировав вышеописанное, оценщик выявил возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была доступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован доходный подход (метод прямой капитализации).

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных

различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1 \div m}) \times V_i$$

где:

- стоимость *i*-ого аналога;
- корректировки к стоимости аналога;
- весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы данные интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в разделе 6.3 настоящего Отчета в разделе анализа рынка земельных участков земли населенных пунктов в месте расположения объекта оценки. Из обнаруженного массива предложений по продаже аналогичных объектов Оценщиком отбирались наиболее близкие Объекту оценки по основным, обнаруженным в процессе анализа рынка, ценообразующим характеристикам:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- скидка на торг;
- время продажи (условия рынка);
- физические характеристики (конфигурация, рельеф, наличие ж/д ветки).
- транспортная доступность.

Описание объектов-аналогов, подобранных для расчета рыночной стоимости земельных участков представлено в таблице ниже.

Таблица 8-1

Параметры объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борковская ул., 65	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	Под торговый центр
Состав передаваемых прав	краткосрочная аренда	собственность	собственность
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Факт сделки/ предложения	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борковская ул., 65	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
Статус населенного пункта	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью
Расположение относительно автомагистрали	первая линия	первая линия	первая линия
Стоимость общая руб.	19 500 000	55 000 000	60 000 000
Площадь участка, кв.м. ²⁵	17 000	35 000	70 000
Стоимость за 1 кв.м. руб.	1 147	1 571	857
Состояние	незастроенный	незастроенный	незастроенный
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, электричество	водоснабжение, газоснабжение, электричество	по границе участка

²⁵ Площади объектов-аналогов были уточнены в соответствии с данными <https://pkk5.rosreestr.ru/>. Соответствующую информацию см. в Приложении.

Параметры объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/186326357/	https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908

Определение величины корректировок

Состав передаваемых прав собственности

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здания и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Обоснование корректировки на состав передаваемых прав приведено в разделе 6.4 Отчета.

Таблица 8-2

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	собственность	собственность
Корректировка, %		13,0%	-13,0%	-13,0%

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи, согласно первому варианту, не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Время продажи (условия рынка)

Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки – корректировка не вводится.

Скидка на торг

Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Поскольку Оценщик анализирует цены предложения, т.е. информацию о сделках несостоявшихся, то к ценам предложения применяется поправка уторговывания.

Для определения диапазонов корректировок по данному фактору можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в «Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.):

Таблица 8-3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Скидка на торг для объектов-аналогов принимается -15,7%, как для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Местоположение (статус населенного пункта)

Обоснование корректировки на местоположение земельного участка приведено в разделе 6.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Тольятти, соответственно, корректировка не применялась.

Местоположение (расположение относительно автомагистрали)

Обоснование корректировки на местоположение земельного участка приведено в разделе 6.4 Отчета.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии, соответственно, корректировка не применялась.

Назначение и разрешенное использование земельного участка

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием.

Поскольку оцениваемый земельный участок фактически используется для эксплуатации имеющихся улучшений (эксплуатация административного здания), Оценщиком данная корректировка не применяется, поскольку объекты-аналоги имеют схожее назначение и разрешенное использование.

Площадь земельного участка

Обоснование корректировки на площадь земельного участка приведено в разделе 6.4 Отчета.

Таблица 8-4

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	12 837	17 000	35 000	70 000
Диапазон	100-200	100-200	300-400	700-800
Корректировка, %		0,0%	7,0%	14,0%

Состояние земельного участка (наличие застройки земельного участка)

Обоснование корректировки на состояние земельного участка приведено в разделе 6.4 Отчета.

Объекты оценки в рамках данного расчета рассматриваются как условно свободные от имеющейся застройки. Таким образом, Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Рельеф земельного участка

Обоснование корректировки на рельеф земельного участка приведено в разделе 6.4 Отчета.

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций на земельном участке

Обоснование корректировки на площадь земельного участка приведено в разделе 6.4 Отчета.

Таблица 8-5

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций на земельном участке	оценивается как условно свободный	водоснабжение, канализация, электричество	водоснабжение, газоснабжение, электричество	по границе участка
Корректировка, %		$1 / (1,07 * 1,08 * 1,07) - 1 = -19,1\%$	$1 / (1,07 * 1,08 * 1,16) - 1 = -25,4\%$	0%

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8-6. Определение стоимости 1 кв.м земельного участка

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борковская ул., 65	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	Самарская обл., г.Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
Источник информации		https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/186326357/	https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promznacheniya_1786896908
Стоимость общая руб., НДС не облагается	определяется	19 500 000	55 000 000	60 000 000
Площадь участка, кв.м.	12 837	17 000	35 000	70 000
Стоимость за 1 кв.м. руб., НДС не облагается	определяется	1147	1571	857
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена. за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1147	1571	857
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена. за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1147	1571	857

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата продажи/предложения	10 июня 2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1147	1571	857
Факт сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		967	1324	722
Состав передаваемых прав	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	собственность	собственность
Корректировка, %		13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1152	628
Местоположение (статус населенного пункта)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борковская ул., 65	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	Самарская обл., г.Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1152	628
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	Под торговый центр
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1152	628
Расположение относительно крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1152	628
Площадь участка, кв.м.	12 837	17 000	35 000	70 000
Корректировка, %		0,0%	7,0%	14,0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1233	716
Состояние	оценивается как условно свободный	незастроенный	незастроенный	незастроенный
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1233	716
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена. за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		1093	1233	716
Наличие коммуникаций	оценивается как условно свободный	водоснабжение, канализация, электричество	водоснабжение, газоснабжение, электричество	по границе участка
Корректировка, %		-19,1%	-25,4%	0%
Скорректированная цена. за 1 кв.м., руб., НДС не облагается		884	920	716
Количество корректировки, п		2	3	2
100%/п		0,50	0,33	0,50
Сумма 100%/п		1,33	1,33	1,33
Весовой коэффициент, доли ед.		0,376	0,248	0,376
Средневзвешенное значение стоимости, руб. за 1 кв.м., без учета НДС				830
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. без учета НДС				10 654 710

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

10 654 710 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять) руб., без учета НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки
Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости Объекта оценки, приведен в таблице ниже:

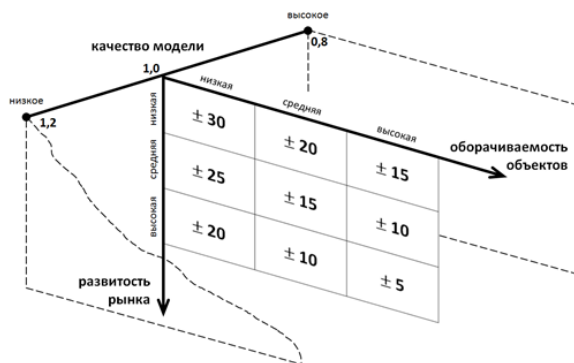


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости Объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом составляют:

9 056 504 – 12 252 917 рублей без учета НДС

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода существуют следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4.Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

(V_{ед} × P_{пр}) – цена аналога до учета поправки;

P_{пр} – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (P_{од} \times K_{ед}) = (V_{ед} + P_{од}) \times K_{ед}$$

где:

P_{од} – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + P_{ад}$$

где:

P_{ад} – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times ((\text{Ц}ia / \text{ПВД}ia)) / m$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

Цia – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

9.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² здания площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² здания площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

Объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6.3 Отчета).

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – офисно-торговое здание свободного назначения, тип объекта – отдельно стоящее здание и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 9-1*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	10.06.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки ²⁶
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 11-й квартал, 11А квартал	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, ул. Свердлова, 15	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Общая площадь, кв. м.	2 974,70	1 750,00	4 247,00	1 650,00
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная

²⁶ Согласно информации, полученной в ходе телефонных переговоров, проведенных с собственником, предложение по продаже объекта-аналога №3 актуально на дату оценки.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Выполнена разводка коммуникаций	Выполнена разводка коммуникаций	Выполнена разводка коммуникаций	Выполнена разводка коммуникаций
Назначение	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения
Цена предложения	Определяется	74 000 000	120 000 000	65 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, с учетом НДС	Определяется	42 286	28 255	39 394
Обеспеченность земельным участком	S': 4,315	S': 0,782	S': 1,271	S': 0,818
Источник информации		https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/266267677/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/

**Информация о физических и технических характеристиках, учете НДС и прочих данных уточнялась в ходе интервью с продавцами, а также данных, представленных в открытом доступе и в объявлениях объектов-аналогов.

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Обеспеченность здания земельным участком

Данная поправка учитывает отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектами-аналогами.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:²⁷

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: C_{ЗУ} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Рыночная стоимость 1 кв.м. права долгосрочной аренды земельного участка под оцениваемым зданием определена в разделе 8.2 отчета и составляет 830 руб.

Поправка на обеспеченность земельным участком рассчитана в таблице ниже:

Таблица 9-2

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м.	S _{зд}	2 974,7	1 750,0	4 247,0	1 650,0

²⁷ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Размер земельного участка, кв.м.	S _з	12 837	1 369	5 400	1 350
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. объекта, кв.м./кв.м.	S'	4,315	0,782	1,271	0,818
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	ΔS'i	-	3,533	3,044	3,497
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка (право собственности)	руб.	830	830	830 * 1,16 = 963	830 * 1,16 = 963
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K	-	2 932	2 931	3 368

Передаваемые права. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследования рынков недвижимости, приведенному на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 9-3

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,83	0,87	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,97	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86

Объект оценки, как и объекты-аналоги, относятся к категории офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком, величина корректировки составит -7,0%.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки – корректировка не требуется.

Местоположение (расположение в пределах города). Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Расположение относительно красной линии. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 9-4

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%

Тип объекта. Аналоги №№1-3, как и объект оценки, являются отдельно стоящими зданиями – корректировка не вводится.

Площадь. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 9-5

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Площадь, кв.м	2 974,70	1 750,00	4 247,00	1 650,00
$Y = 1.6298 * X^{-0,118}$	0,3674	0,3911	0,3523	0,3938
Корректировка, %		-6,06%	4,29%	-6,70%

Физическое состояние здания. Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Состояние внутренней отделки. Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Наличие парковки. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 9-6

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Наличие парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		5,00%	5,00%	5,00%

Наличие коммуникаций (разводка). Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Функциональное назначение. Функциональное назначение объекта оценки сопоставимо с функциональным назначением объектов-аналогов №№1-3 – корректировка не вводится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из

теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9-7

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		74 000 000	120 000 000	65 000 000
Общая площадь	кв.м.	2974,7	1750,0	4247,0	1650,0
Цена предложения за 1 кв.м., с учетом НДС	руб/кв.м		42 286	28 255	39 394
Обеспеченность земельным участком		S: 4,315	S: 0,782	S: 1,271	S: 0,818
Корректировка	руб/кв.м.		2 932	2 931	3 368
Скорректированная цена	руб/кв.м.		45 218	31 186	42 762
<i>Передаваемые права</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		45 218	31 186	42 762
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на торг	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		45 218	31 186	42 762
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		45 218	31 186	42 762
<i>Факт сделки/предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 053	29 003	39 769
<i>Дата продажи/предложения</i>		10.06.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 053	29 003	39 769
<i>Местоположение</i>		Самарская область, г. Тольятти,	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр.	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр.

		Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	11-й квартал, 11А квартал	5-й квартал, ул. Свердлова, 15	16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А
Корректировка			0,00%	0,00%	-20,55%
Скорректированная цена			42 053	29 003	39 769
<i>Расположение относительно красной линии</i>	кв.м.	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		36 586	25 233	34 599
<i>Тип объекта</i>	кв.м.	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		36 586	25 233	34 599
<i>Общая площадь, кв. м.</i>		2 974,70	1 750,00	4 247,00	1 650,00
		0,3674	0,3911	0,3523	0,3938
Корректировка	%		-6,06%	4,29%	-6,70%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		34 369	26 315	32 281
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		34 369	26 315	32 281
<i>Состояние внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		34 369	26 315	32 281
<i>Наличие парковки</i>		организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		5,00%	5,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		36 087	27 631	33 895
<i>Коммуникации (разводка)</i>		Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		36 087	27 631	33 895
<i>Назначение</i>		офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		36 087	27 631	33 895
Общая величина корректировки, %	%		24,06%	22,29%	24,70%
1/п			4,16	4,49	4,05
Сумма 1/п			12,70	12,70	12,70
Весовые коэффициенты			0,327559	0,353543	0,318898
Рыночная стоимость 1 кв.м., с НДС	руб/кв.м.	32 398			
Рыночная стоимость 1 кв.м., без НДС		26 998			
Рыночная стоимость объекта, с НДС		96 374 331			
Рыночная стоимость объекта, без НДС	руб.	80 310 951			

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

96 374 331 (Девяносто шесть миллионов триста семьдесят четыре тысячи триста тридцать один) руб. с учетом НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки
Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости Объекта оценки, приведен в таблице ниже:

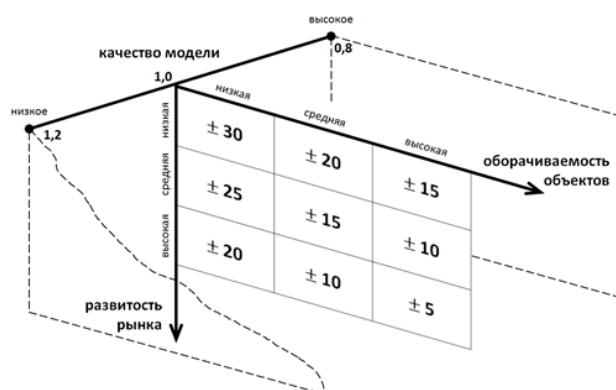


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости Объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом составляют:

86 736 898 – 106 011 764 рублей с учетом НДС

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Стоимость объекта определяется по формуле

$$V = I/R,$$

где I – чистый доход (ЧОД);

V – стоимость объекта недвижимости;

R - коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

Для определения потенциального валового дохода от оцениваемого объекта необходимо определить величину арендной ставки, по которой объект может быть сдан в аренду на дату оценки. Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

В рамках настоящего Отчета величина арендной ставки для оцениваемого объекта рассчитывается методом сравнения продаж.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел

те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – величина арендной ставка за 1 кв. м в год как наиболее распространенная единица измерения на рынке аренды коммерческой недвижимости.

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

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, проведенный в разделе 6.3 настоящего Отчета показал, что количество предложений по аренде объектов аналогичного назначения в г. Тольятти достаточно для проведения расчетов.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – офисно-торговый объект свободного назначения и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Поскольку рынок аренды отдельно стоящих зданий офисно-торгового назначения в г. Тольятти Самарской области является недостаточно развитым, в качестве объектов-аналогов были использованы также и встроенные помещения схожего назначения.

Описание объектов-аналогов для определения арендной ставки приведено в таблице ниже:

Таблица 10-ф

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	10.06.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Баныкина, 16	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26	Самарская область, Тольятти, Революционная ул., 28А
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Общая площадь, кв. м.	2 974,70	2 700,00	616,20	642,00
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	организованная
Коммуникации	Выполнена разводка коммуникаций	Выполнена разводка коммуникаций	Выполнена разводка коммуникаций	Выполнена разводка коммуникаций

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения
Состав арендной ставки	Определяется	1 485 000	369 720	420 000
Цена предложения	Определяется	6 600	7 200	7 850
Цена предложения за 1 кв. м, с учетом НДС	Определяется	5 500	6 000	6 542
Цена предложения за 1 кв. м, без учета НДС	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Источник информации		https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271251064/	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2459139752

**Информация о физических и технических характеристиках, учете НДС, составе арендной ставки и прочих данных уточнялась в ходе интервью с продавцами, а также данных, представленных в открытом доступе и в объявлениях объектов-аналогов.

Определение корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену аренды сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Передаваемые права. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследования рынков недвижимости, приведенному на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПиелт (<https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>), выдержка из которого приведена ниже:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,83	0,87	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,97	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86

Объект оценки, как и объекты-аналоги, относятся к категории офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком, величина корректировки составит -6,0%.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки – корректировка не требуется.

Местоположение (расположение в пределах города). Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Расположение относительно красной линии. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 10-3

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%

Тип объекта. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 10-4

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		1/0,93-1= 7,53%	1/0,93-1= 7,53%	1/0,93-1= 7,53%

Площадь. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 10-5

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Площадь, кв.м	2 974,70	2 700,00	616,20	642,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
$Y = 1,127 * X^{-0,033}$	0,7650	0,7675	0,8058	0,8047
Корректировка, %		-0,33%	-5,06%	-4,93%

Физическое состояние здания. Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Состояние внутренней отделки. Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Наличие парковки. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 6, п. 6.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 10-6

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	организованная
Корректировка, %		1,00%	0,00%	0,00%

Наличие коммуникаций (разводка). Объект оценки, как и объекты-аналоги, сопоставимы по данному признаку, применение корректировки не требуется.

Функциональное назначение. Функциональное назначение объекта оценки сопоставимо с функциональным назначением объектов-аналогов №№1-3 – корректировка не вводится.

Состав арендной ставки. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, применение данной корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен аренды объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены аренды различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены аренды единицы сравнения аналога;

n_i – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет величины арендной ставки для Объекта оценки приведен ниже:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата	руб.		1 485 000	369 720	420 000
Общая площадь	кв.м.	2974,7	2700,0	616,2	642,0
Арендная ставка за 1 кв.м. в год, без учета НДС	руб/кв.м		6 600	7 200	7 850
<i>Передаваемые права</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 600	7 200	7 850
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на торг	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 600	7 200	7 850
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 600	7 200	7 850
<i>Факт сделки/предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 204	6 768	7 379
<i>Дата продажи/предложения</i>		10.06.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 204	6 768	7 379
<i>Местоположение</i>		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Баныкина, 16	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26	Самарская область, Тольятти, Революционная ул., 28А
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка			6 204	6 768	7 379
<i>Расположение относительно красной линии</i>	кв.м.	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		5 584	6 091	6 641
<i>Тип объекта</i>	кв.м.	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%		7,53%	7,53%	7,53%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		6 004	6 550	7 141
<i>Общая площадь, кв. м.</i>		2 974,70	2 700,00	616,20	642,00
		0,7650	0,7675	0,8058	0,8047
Корректировка	%		-0,33%	-5,06%	-4,93%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		5 984	6 219	6 789
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		5 984	6 219	6 789

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Состояние внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		5 984	6 219	6 789
<i>Наличие парковки</i>		организованная	стихийная	организованная	организованная
Корректировка	%		1,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		6 044	6 219	6 789
<i>Коммуникации (разводка)</i>		Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		6 044	6 219	6 789
<i>Назначение</i>		офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 044	6 219	6 789
<i>Состав арендной ставки</i>		с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 044	6 219	6 789
Общая величина корректировки, %	%		24,86%	22,59%	22,46%
1/n			4,02	4,43	4,45
Сумма 1/n			12,90	12,90	12,90
Весовые коэффициенты			0,31163	0,34341	0,34496
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в год, с НДС	руб/кв.м		6 454		
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в год, без НДС	руб/кв.м		5 378		

Арендная ставка для оцениваемого объекта составила 6 454 руб./кв. м в год с учетом НДС с учетом операционных расходов, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей.

Величина потенциального валового дохода определена в разделе 10.5 данного Отчета.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

- Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Уровень вакантных площадей определен в разделе анализа рынка объекта оценки в рамках настоящего отчета (см. Главу 6, раздел 6.5) и составляет: 12,5% для объектов свободного назначения.

Величина действительного валового дохода определена в разделе 10.5 данного Отчета.

10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся:

- налог на имущество, на землю;
- платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю);
- страховые взносы;
- расходы на рекламу и маркетинг.

К условно-переменным расходам относятся:

- текущий ремонт;
- уборка помещений и территории;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы на содержание и эксплуатацию;
- коммунальные расходы и затраты (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия).

К расходам на замещение относятся расходы, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год. Это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся материалов, а также замену элементов здания, срок службы которых короче, чем срок экономической жизни здания (кровли, покрытий пола); расходы на косметический ремонт (окраска фасада зданий), сантехнический и электротехнический ремонт.

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей²⁸. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам²⁹. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют³⁰.

Размер операционных расходов определен в разделе анализа рынка объекта оценки в рамках настоящего отчета (см. Главу 6, раздел 6.5) и составляет: 28,00% от ДВД как среднее значение для офисных объектов.

Величина операционных расходов определена в разделе 10.5 данного Отчета.

10.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Чистый операционный доход от объекта недвижимости определяется по формуле:

²⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2020» Л. А. Лейфер

²⁹ Согласно типичным договорам аренды по данным RWAY №213 стр.95

³⁰ Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012., стр. 96

ЧОД=ПВД-недозагрузка-операционные расходы,

Где:

ЧОД – чистый операционный доход;

ПВД – потенциальный валовый доход.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта определялась по формуле:

$$V_{00} = \text{ЧОД}_{00} / K_{00},$$

ЧОД₀₀ – чистый операционный доход от объекта недвижимости;

K₀₀ – коэффициент капитализации для объекта недвижимости.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок (кроме земельных участков), в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Величина коэффициента капитализации была определена в разделе анализа рынка объекта оценки в рамках настоящего отчета (см. Главу 6, раздел 6.5) и составляет 11,00% для объектов свободного назначения.

10.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица 10-8

Элементы расчета	Значения
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	6 454
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	5 378
Площадь объекта оценки, кв. м	2 974,7
Потенциальный валовый доход без НДС, руб.	15 997 937
Потери при сборе арендных платежей	12,50%
Потери при сборе арендных платежей, руб.	1 999 742
Действительный валовый доход, руб.	13 998 195
Операционные расходы, руб./кв. м в год	28,00%
Операционные расходы, руб./год	3 919 495
Чистый операционный доход, руб.	10 078 700
Коэффициент капитализации	11,00%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	91 624 545
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	109 949 454

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на 10 июня 2022 года, определённая в рамках доходного подхода, составляет:

109 949 454 (Сто девять миллионов девятьсот сорок девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) рубля с учетом НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки
 Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости Объекта оценки, приведен в таблице
 ниже:

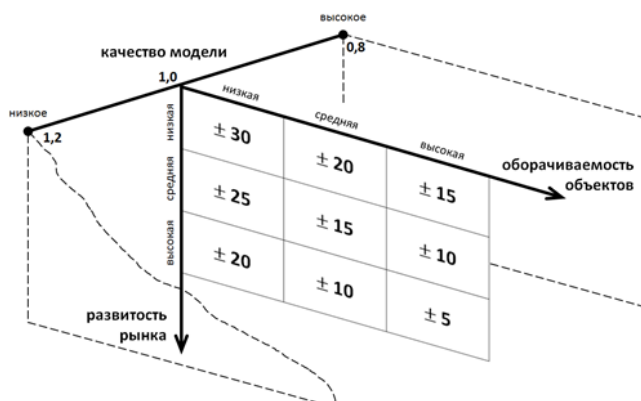


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости Объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода, составляют:

98 954 509 – 120 944 399 рублей с учетом НДС

11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Согласно п.25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 11-1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	96 374 331	109 949 454
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10		
Нижняя граница диапазона стоимости (С _{мин}), руб.	-	86 736 898	98 954 509
Верхняя граница диапазона стоимости (С _{макс}), руб.	-	106 011 764	120 944 399

Преимущества сравнительного подхода: в рамках сравнительного подхода осуществляется прямое сравнение Объекта оценки с аналогичными объектами, аналогичными по физическим и экономическим характеристикам, что отражает рыночную ценность оцениваемого Объекта.

Недостатки сравнительного подхода: не обнаружено.

Преимущества доходного подхода: учитывает возможность извлечения прибыли от коммерческого использования оцениваемого Объекта.

Недостатки доходного подхода: использованный в настоящем Отчете метод капитализации доходов основан на экономических показателях страны. Доходный подход предполагает определение стоимости объекта недвижимости путем пересчета предполагаемых будущих доходов от недвижимости в их текущую (настоящую) стоимость. В условиях нестабильной экономической

ситуации в стране и санкционной политики западных стран, данный подход не отражает реальную рыночную стоимость недвижимости, поскольку с ростом инфляции, растут цены на товары, а у населения понижается уровень дохода, закрывается малый бизнес. Разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности.

Это связано с тем, что величина стоимости должна в обязательном порядке отражать актуальные тенденции рынка. А это в самом общем виде означает, что, определяя рыночную стоимость объекта коммерческой недвижимости, для которого планируется продажа, (в описанных выше обстоятельствах) не следует в согласовании результатов отдавать предпочтение доходному подходу.

Вывод: Исходя из вышесказанного, подходам присваиваются весовые коэффициенты 0,5 – для сравнительного подхода и 0,5 – для доходного подхода. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Нельзя сказать на данном рынке недвижимости о преимуществе какого-либо одного подхода над другим. Окончательные условия всегда определяются в процессе переговоров между продавцом (собственником) оцениваемого объекта и потенциальным покупателем.

Таблица 11-2 (Согласование результатов объекта оценки)

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0
<i>Средний ранг, баллы</i>		50,0	50,0	0
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		0,5	0,5	0,00
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, с НДС, руб.		109 949 454	96 374 331	не применялся
Согласованная рыночная стоимость объекта округленно с учетом НДС руб.		103 161 894		

Таким образом, согласованная величина рыночной стоимости Объектов оценки, по состоянию на 10 июня 2022 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб. с учетом НДС (право аренды - без учета НДС)	Величина НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб. без учета НДС
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	92 507 184 (Девяносто два миллиона пятьсот семь тысяч сто восемьдесят четыре)	15 417 864,00	77 089 320,00 (Семьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч триста двадцать рублей ноль копеек)
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	10 654 710 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять)	-	10 654 710,00 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять рублей ноль копеек)
ИТОГО	103 161 894 (Сто три миллиона сто шестьдесят одна тысяча восемьсот девяносто четыре)	15 417 864,00	87 744 030,00 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок четыре тысячи тридцать рублей ноль копеек)

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объектов оценки³¹.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки
Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости Объекта оценки, приведен в таблице ниже:

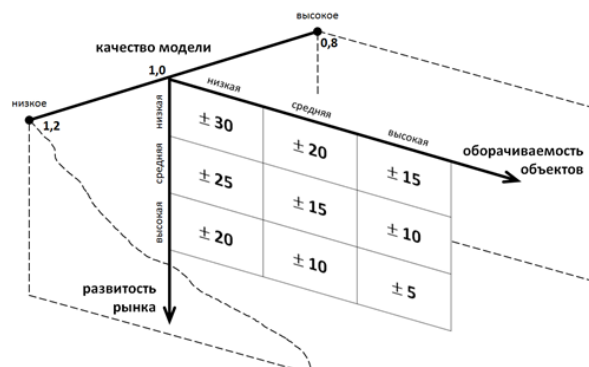


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

³¹ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости Объекта оценки составляют:

Таблица 11-4

Объект оценки	Нижняя граница диапазона, руб.	Верхняя граница диапазона, руб.
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	83 256 466	101 757 902
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	9 056 504	12 252 917
ИТОГО	92 312 970	114 010 819

12 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 пенсионных резервов АО «НПФ «Ростех» (в ред. №3 от 24.12.2020 г.)³² «Стоимость обязательств по договору аренды оценивается оценщиком в сроки, соответствующие требованиям действующего законодательства. Если оценка стоимости производится до даты, когда станет доступным первый отчет оценщика, стоимость договора определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости. Дисконтированию подлежат расчетные арендные платежи согласно сроку аренды, подлежащие начислению за аренду базового актива, которые еще не осуществлены на дату оценки. В качестве ставки дисконтирования используется ставка по договору аренды.

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

Величина рыночной арендной платы в рамках настоящего отчета будет рассчитана методом рекапитализации.

Согласно «Техническим указаниям Росимущества к определению стоимости права аренды земельным участком»: коэффициент рекапитализации определяется как показатель, используемый для перевода величины стоимости в доход, что соответствует общепризнанному в рамках мирового оценочного сообщества определению ставки капитализации: «Capitalization rate- any rate used to convert income into value» (стр. 41, «The Dictionary of Real Estate Appraisal», 4th ed., 2002, Appraisal Institute). Для определения коэффициента рекапитализации объекта аренды (земельного участка) могут использоваться следующие показатели, рассчитываемые для единого объекта недвижимости:

- коэффициент капитализации;
- коэффициент, обратный значению валового рентного мультипликатора.

Арендная плата за право пользования и владения земельными участками рассчитывается по следующей формуле:

$$A = (C \times K/S),$$

где	A	- арендная плата (руб./кв. м./год);
	C	- рыночная стоимость земельных участков
	K	- коэффициент капитализации для земельных участков
	S	- площадь земельных участков.

Определение величины годовой арендной платы оцениваемого земельного участка

Величина рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка была определена в п. 8.3 настоящего Отчета и на дату оценки составляет:

10 654 710 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять) руб., без учета НДС

Для определения величины коэффициента капитализации можно использовать исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.)

³² [https://www.rostecnpf.ru/documents/pravila_sca_24122020_\(f\).pdf](https://www.rostecnpf.ru/documents/pravila_sca_24122020_(f).pdf)

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5%	13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9%	11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	9,7%	12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2%	11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1%	13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3%	13,4%

Таким образом, величина коэффициента капитализации для оцениваемого земельного участка будет равна 10,9% (как для земельных участков под офисно-торговую застройку).

Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды земельным участком в год методом рекапитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 12-2

Наименование показателя	Показатель
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб., без учета НДС	10 654 710
Коэффициент капитализации, %	10,9%
Рыночная стоимость права пользования и владения Объектом оценки, руб./год, без учета НДС	1 161 363,39

Определение периода дисконтирования

В соответствии с Договором аренды земельного участка №3254 от 07.07.2015 г. оставшийся срок аренды составляет 42,16 лет с даты оценки.

Определение ставки дисконтирования

Поскольку в вышеуказанном Договоре аренды земельного участка отсутствует информация о величине ставки, используемой для исчисления величины арендной платы, согласно вышеописанной методике в рамках настоящего Отчета в качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в долларах США сроком исполнения свыше 1 года. По состоянию на дату оценки величина данной процентной ставки составляет 4,56%.³³

Определение величины размера обязательств по договору аренды земельного участка

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

³³ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

В рамках настоящего Отчета была использована величина средневзвешенной процентной ставки по итогам марта 2021 – марта 2022 года, так как данная информация является последней имеющейся в открытом доступе на дату оценки (как максимально приближенная дата к дате оценки).

Наименование показателя	Показатель
Полученная величина годовой арендной платы за оцениваемый земельный участок, руб./год	1 161 363,39
Оставшийся срок аренды (период дисконтирования), лет	42,16
Величина арендной платы за оставшийся срок аренды, руб.	$1\,161\,363,39 \cdot 42,16 = 48\,963\,081$
Ставка дисконтирования	4,56%
Дисконтный множитель	$1 / (1 + 4,56\%)^{42,16} = 0,152597485$
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб.	7 471 643
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб. (округленно)	7 472 000

Таким образом, величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составит:

7 472 000 (Семь миллионов четыреста семьдесят две тысячи) руб., без учета НДС

Оценщик обращает внимание и в рамках настоящего Отчета исходит из допущения, что полученная выше величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка условна и указывается справочно. Поскольку невозможно спрогнозировать точно изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (42,16 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точной и корректной и будет сохраняться таковой на протяжении всего оставшегося срока аренды.

13 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости административного здания, 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 и права аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3, определенная по состоянию на 10 июня 2022 года, округленно составляет:

Таблица 13-1

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб. с учетом НДС (право аренды - без учета НДС)	Величина НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб. без учета НДС
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	92 507 184 (Девяносто два миллиона пятьсот семь тысяч сто восемьдесят четыре)	15 417 864,00	77 089 320,00 (Семьдесят семь миллионов восемьдесят девять тысяч триста двадцать рублей ноль копеек)
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	10 654 710 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот <u>десять</u>)	-	10 654 710,00 (Десять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот десять рублей ноль копеек)
ИТОГО	103 161 894 (Сто три миллиона сто шестьдесят одна тысяча восемьсот девяносто четыре)	15 417 864,00	87 744 030,00 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок четыре тысячи тридцать рублей ноль копеек)

Справочно:

Величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составит:

7 472 000 (Семь миллионов четыреста семьдесят две тысячи) руб., без учета НДС

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;


-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик


 А.В. Погорелова

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера (Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2020);
5. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

19.11.2015

Документы-основания: • Протокол заседания совета Некоммерческой организации
Негосударственного пенсионного фонда открытого акционерного общества "АВТОВАЗ" от
14.05.2015 №01-01/9

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд
АВТОВАЗ", ИНН: 6321391646, ОГРН: 1156313047087

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 63:09:0101168:4147

Объект права: 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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19"
ноября 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/009-63/009/700/2015-6323/2

Государственный регистратор

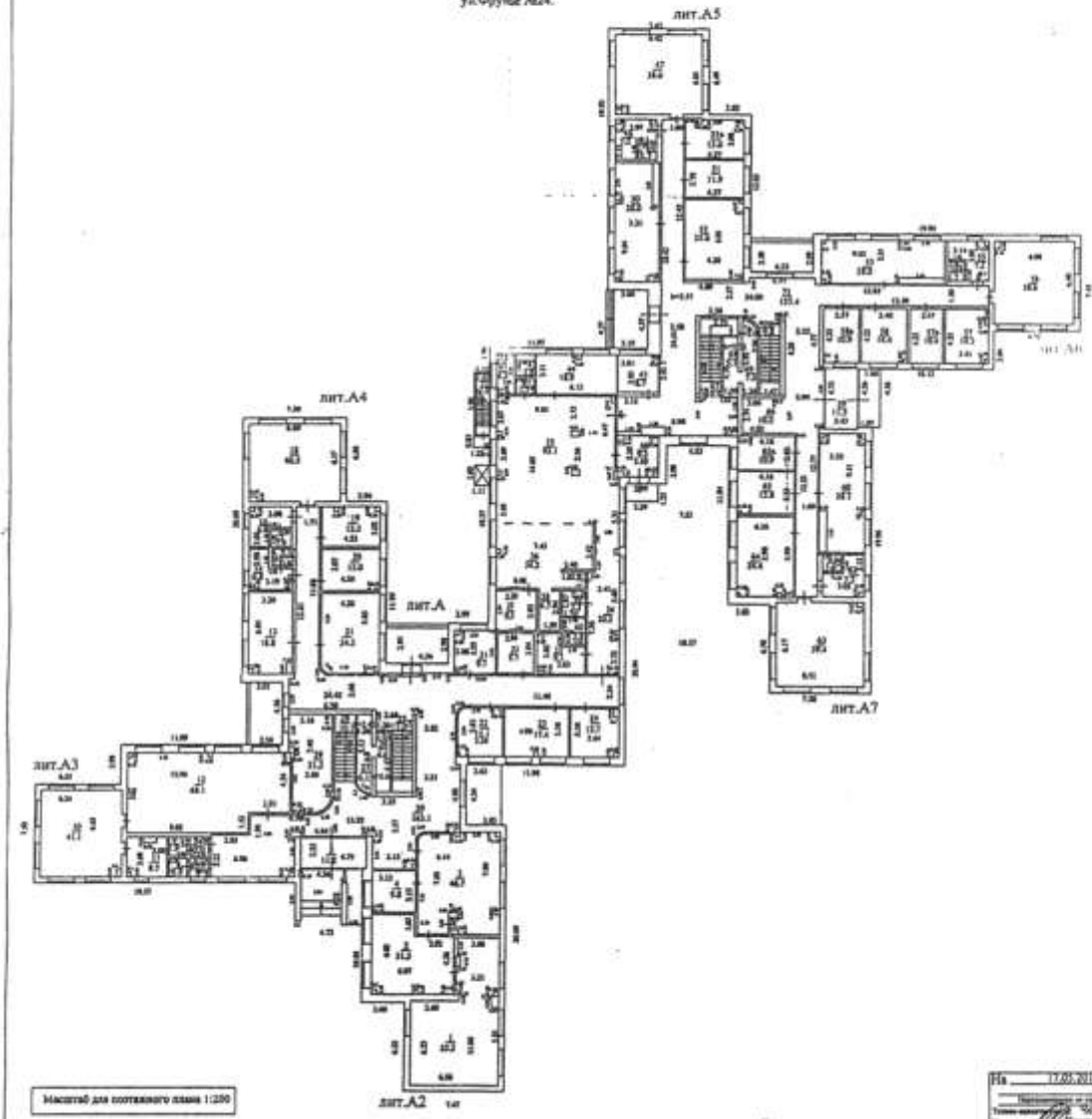


63-63/009-63/009/700/2015-6323/2

Кузнецова Т. М.

AA 286258

План 1 этаж, Лит.А2-А7
г.Тольятти
ул.Фрунзе №24.



Масштаб для сопоставного плана 1:200

№ 17.05.2019
 Подпись: _____
 Должность: _____

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 Авакумова М.И., именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и

Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ», сокращенное наименование НПФ ОАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320008715 КПП 632001001), в лице исполнительного директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава,

(наименование юридического лица, ИНН, Ф.И.О., паспортные данные физического лица)

именуемый в дальнейшем Арендатор с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Учитывая наличие обращения НПФ ОАО «АВТОВАЗ» от 29.05.2015г. №2664-вх/5.2, на основании п.3 ст.3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", ст. ст. 39.1, 39.6, 39.7, 39.8, 39.14, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор принимает земельный участок, относящийся к землям, государственная собственность на которые не разграничена, (далее - Участок), с разрешенным использованием:

для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего договора, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, **сроком на 49 (Сорок девять) лет.**

Срок действия договора аренды земельного участка исчисляется с момента его государственной регистрации.

1.1.2. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в здании (зданий), находящемся на этом земельном участке, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом соглашение подписывается Арендодателем и лицом, вступающим в договор на стороне арендатора.

1.1.3. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на замену лица на стороне Арендаторов (правообладателей помещений в здании, зданий) при переходе прав на помещения (здания), находящемся на этом земельном участке, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом соглашение подписывается Арендодателем и лицом, вступающим в договор на стороне арендатора.

1.1.4. При этом под правообладателями понимаются лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении здания, сооружения, помещения в них, расположенные на данном земельном участке.

1.2. Характеристика земельного участка:

1.2.1. Кадастровый номер земельного участка: 63:09:0101175:3

1.2.2. Адрес (местоположение) земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул.Фрунзе, 24.

1.2.3. Площадь земельного участка: 12837 кв. метров

1.2.4. Наличие и характеристика инженерных коммуникаций и сооружений, проходящих по земельному участку (связи, электроснабжения, газоснабжения, водопровода, канализации и т.д.)

Департамент по управлению
муниципальным имуществом
Мэрии г.о. Тольятти




1.2.5. Другие характеристики земельного участка:

(наличие водных объектов, многолетних посадений, общераспространенных полезных ископаемых и др.)

1.2.6. На участке имеются объекты:

1) административное здание с кадастровым номером 63:09:0101168:4147, площадью 2966,1 кв. м;

2) здание овощехранилища с кадастровым номером 63:09:0101168:4149, площадью 52,3 кв. м;

1.2.7. В отношении настоящего земельного участка установлены следующие ограничения прав на него в виде:

выполнения обязательств по соблюдению установленных норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций в соответствии с действующим законодательством РФ в пользу правообладателей инженерных сетей и коммуникаций.

(наличие сервитутов, обременений, ограничений)

1.2.8. Категория земель: земли населённых пунктов

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Расчет арендной платы производится в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области».

2.2. Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащий перечислению Арендодателю, и перечисляет его в соответствии с условиями настоящего Договора. Годовой размер арендной платы для каждого из лиц на стороне Арендатора исчисляется посредством умножения доли площади объектов (помещений), принадлежащих конкретному лицу на стороне Арендатора, в общей площади зданий (помещений), на площадь земельного участка, указанную в пункте 1.2.3. настоящего договора, и на размер арендной платы за единицу площади земельного участка, рассчитанный по формуле, приведенной в пункте 2.3.

2.3. Размер арендной платы за 1 (один) квадратный метр земельного участка в год составляет **29,59** руб. рассчитывается по формуле:

$$A = C_{\text{кад}} * K_{\text{а}} * K_{\text{в}} * K_{\text{пр}} * K_{\text{н}}, \text{ где}$$

$C_{\text{кад}}$ – 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).

$K_{\text{а}}$ – коэффициент категории арендатора, равный - 1;

$K_{\text{в}}$ – 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;

$K_{инф}$ - 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 – годовая 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. ПРОЧIE 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.Воетрикова

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



(подпись)



(подпись)



Отметка о государственной регистрации:

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
в юридическом отделе
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»
02.07.2015 № 52

Приложение к договору аренды
№ 3254 от 04.07.15 г.

АКТ приема-передачи земельного участка

г.Тольятти
« 04 » 07 2015 г.

Мэрия городского округа Тольятти в лице Заместителя руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом Востриковой Елены Петровны, действующего на основании доверенности №10-207 от 12.02.2015г. нотариус г.Тольятти Авакумова М.И., именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и

Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ», сокращенное наименование НПФ ОАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320008715 КПП 632001001), в лице исполнительного директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава
(наименование юридического лица, ИП, 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
Е.П.Вострикова

(подпись)



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

(подпись)

Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка
№ 3254/от 07.07.2015г.

от 20.11.2015г.

Мэрия городского округа Тольятти, в лице Заместителя руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом Востриковой Елены Петровны, действующего на основании доверенности от 02.09.2015 № 7297/1, именуемая в дальнейшем **Сторона 1** и

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД АВТОВАЗ", сокращенное наименование АО "НПФ АВТОВАЗ" (ИНН 6321391646), в лице генерального директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Сторона 2**,

заключили дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области за № 63-63/009-63/009/700/2015-2170/2 от 21.07.2015г., о нижеследующем:

1. В связи с преобразованием НПФ ОАО «АВТОВАЗ» в АО «НПФ АВТОВАЗ», учитывая обращение АО "НПФ АВТОВАЗ" (вх.5514-вх/5.2 от 12.11.2015г.) в соответствии со ст.ст. 58, 450, 452 Гражданского кодекса РФ АО "НПФ АВТОВАЗ" приобретает права и обязанности предыдущего арендатора НПФ ОАО «АВТОВАЗ», несет ответственность, предусмотренную договором аренды № 3254 от 07.07.2015г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101175:3, площадью 12837 кв. м.

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Юридические адреса сторон:

4.1. **Сторона 1:** 445011, Самарская обл., г. Тольятти, пл. Свободы, д. 4.

Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии городского округа Тольятти: 445020, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Белорусская, д.33, т. 54-37-00.

4.2. **Сторона 2:** АО "НПФ АВТОВАЗ", адрес: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д.24

Сторона 1

Заместитель руководителя
департамента по управлению
муниципальным имуществом

Вострикова Е. П.

Сторона 2

Генеральный директор
АО "НПФ АВТОВАЗ"
Зибров А. П.

(подпись)

Вострикова

Зибров

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 *16.12.2015*
Номер регистрации: *63-63/009-63/009/700/2015-7183/1*
Регистратор *[подпись]* Васильева Е.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Сравнительный подход Аналог №1

https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/


Титово | Спутник | ЭТЭС Онлайн | Газета (Реформа... | ПРОЛОГ (ТВ) | Календарь новостей... | АНОС Саратовск... | ТРИЭЛ-СЕРВИС | Личный кабинет... | КОО | Остаток ру | ФНС ТП | Архив.ru | Портал

Тема: 1321 | 10 просмотров | 0 ответов

Здание, 1 750 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 11-й квартал, 11А квартал | На карте

Выборки



14 фото

1 750 м² | 4 этажа
Площадь | Этажность

Торгово-офисное здание, расположено на первой линии оживленной улицы, общей площадью 1750 кв.м., 3 этажное с -1 эт. действующее с отделкой, площади: 1 эт.-454,6 кв.м., 1 эт.-438,6 кв.м., 2 эт.-417,5 кв.м., Зет: 426,3 кв.м., 4 эт.- 13,7 кв.м., расположен на земельном участке, общей площадью 1369 кв.м. в аренде. Все коммуникации центральные(теплоснабжение - 0,18 Гкал/час, водоснабжение и водоотведение: 1 куб.м/сут, х/б стоки: 5,654 куб.м/сут., электроэнергия-45 кВт). Рядом остановка общественного транспорта.

74 000 000 Р +

42 206 Р за м²

Создать заголовок объявления

Включены НДС

+7 967 723-40-36

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Попытка совершить действие, запрещенное законодательством РФ. Если вы не хотите, чтобы ваше объявление на ЦИАН.ру стало публичным, нажмите здесь.

Написать сообщение

Агентство недвижимости
ТРИЭЛ-СЕРВИС
Документы проверены

https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/

Титово | Спутник | ЭТЭС Онлайн | Газета (Реформа... | ПРОЛОГ (ТВ) | Календарь новостей... | АНОС Саратовск... | ТРИЭЛ-СЕРВИС | Личный кабинет... | КОО | Остаток ру | ФНС ТП | Архив.ru | Портал

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 967 723-40-36

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Условия сделки

Цена	74 000 000 Р	Налог	НДС включен
Стоимость	42 206 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 967 723-40-36

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

О здании

Общая площадь	1 750 м ²
Площадь участка	13,69 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 11-й квартал, 11А квартал

74 000 000 Р +

42 206 Р за м²

+7 967 723-40-36

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Попытка совершить действие, запрещенное законодательством РФ. Если вы не хотите, чтобы ваше объявление на ЦИАН.ру стало публичным, нажмите здесь.

Написать сообщение

Агентство недвижимости
ТРИЭЛ-СЕРВИС
Документы проверены

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871322/>

Аналог №2

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/266267677/

Свободное назначение, 4 247 м²
 Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, ул. Свердлова, 15-16 этаж

120 000 000 Р
 28 256 Р за м²
 +7 906 342-92-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Помогите, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН и готовы сразу после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
 Документы проверены

4 247 м² 1 из 4 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/266267677/

Арт. 19283786
 К продаже предлагается четырёхэтажный бизнес-центр, расположенный на собственном земельном участке 34 сотки. Сpecially стоящие здание находится в географическом центре Автозаводского района, на ул. Свердлова. Закрытая территория, по периметру установлено видеонаблюдение. БЦ имеет подземную и надземную парковку. Кубикетная система офиса от 20 до 100 кв.м., установлен пассажирский лифт, каждый этаж оборудован двумя санузлами, установлены пожарная и охранная сигнализация. На территории комплекса расположено кафе "Дюфурна". Выгодное местоположение обусловлено развитой инфраструктурой, в шаговой доступности остановка общественного транспорта, супермаркет "Пятёрочка", многоэтажные жилые дома, развитая сеть общественного питания, управление по вопросам миграции, ЖК Милан Заря, отдел полиции, гаражный кооператив. Земель!

Остались вопросы по объявлению?
 Появятся владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 906 342-92-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Условия сделки

Цена	120 000 000 Р	Налич	НДС включено
Срок	28 256 Р за м ²	Тотальная	20 000 000 Р
			Свободная продажа

+7 906 342-92-23

120 000 000 Р
 28 256 Р за м²
 +7 906 342-92-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Помогите, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН и готовы сразу после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
 Документы проверены

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/266267677/

Общая информация

Вид: Общий с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, ул. Свердлова, 15:

Помещение рядом Инфраструктура Планы

120 000 000 Р
 28 256 Р за м²
 +7 906 342-92-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Помогите, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН и готовы сразу после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
 Документы проверены

https://tollyatti.cian.ru/sale/commercial/266267677/

Аналог №3

29 мая 16:22 30 просмотров, 0 закладки

Здание, 1 650 м²

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

65 000 000 Р +
39 394 Р за м²

+7 963 911-75-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Попытка изменить это объявление не удалась. Оставьте объявление другим.

Написать сообщение

ID 47946467

1 650 м² Площадь
4 этаж Этажность
2002 Под застройкой

Фотографии (12) Описание На карте Контрастное изображение Показать объявление Здание, 1 650 м² В избранное

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

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 963 911-75-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Условия сделки

Цена	65 000 000 Р	Налич	Без НДС
Стоимость	39 394 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

65 000 000 Р +
39 394 Р за м²

+7 963 911-75-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Попытка изменить это объявление не удалась. Оставьте объявление другим.

Написать сообщение

ID 47946467

Фотографии (12) Описание На карте Контрастное изображение Показать объявление Здание, 1 650 м² В избранное

О здании

Под застройкой	2002	Состояние	Типовой район
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	1 650 м ²	Линей доход	Перед
Площадь участка	0,14 га	Статус участка	В собственности
Парковка	Наличная		

Приточная вентиляция
Местное кондиционирование
Центральное отопление

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. 70 лет Октября, 31А

65 000 000 Р +
39 394 Р за м²

+7 963 911-75-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Попытка изменить это объявление не удалась. Оставьте объявление другим.

Написать сообщение

ID 47946467

https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/270108937/

Доходный подход Аналог №1


toiyatti.com/land/comm/27399762

3 этаж, 3221 → 4 фотографии, 0 вкладки

Здание (С), 2 700 м²

Самарская область, Тольятти, 0-й Центральный н-р, 71-й квартал, ул. Банькина, 15. На карте

В избранное



2 700 м² Площадь

3 этажа Этажность

С Класс

Арт. 56628753 От собственника. Без комиссии. Сдается помещение свободного назначения общей площадью 2700 кв. м. с несколькими видами по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Банькина, д. 15.

1 485 000 Р/мес.
8 600 Р за м² в год

+7 967 723-82-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время (полезный контакт)

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И получите бонус за отзыв

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Центр Коммерческой Недвижимости
Документы проверены

РАБОТНИК
Максим Воронин

toiyatti.com/land/comm/27399762

Основные характеристики и преимущества помещения:

- отдельно стоящее здание первой линии домов одной из самых оживленных магистралей города, с удобным подъездом и вместительной парковкой;
- располагается в центральной части центрального района города;
- очень высокий и пешеходный автомобильный трафик;
- развитая инфраструктура района;
- удобное месторасположение, в шаговой доступности остановки общественного транспорта;
- в непосредственной близости находятся кондитерская, школа, детсад, минирынок;
- удобные подземные пути с ул. Мира, Ленина, Банькина, Матросова, до Обводного шоссе 10 км;
- высота потолков 2,73 метра;
- отдельный вход с зоной разгрузки;
- центральное водоснабжение, канализация, эл. мощность 300 кВт, 220 В, 380 В;
- современный ремонт, здание оборудовано кондиционерами, лестницами;
- пожарная сигнализация, охрана;
- прилегающая территория, парковка имеет твердое покрытие;
- возможность размещения рекламы на фасаде здания.

Стоимость аренды: до 300 кв. м. 700 руб./кв. м./мес., до 1500 кв. м. 550 руб./кв. м./мес., до 2500 кв. м. 350 руб./кв. м./мес. + комм. платежи, возможен торг в зависимости от площади, собственник работает с НДС.

На территории имеются офисные помещения, расположенные на третьем этаже здания. Подходит для организации любого вида деятельности, в т.ч. колл-центров, абонентских служб, сетевых магазинов, мед. центров и т.п.

По всем вопросам можете обратиться в консультанту: Воронин Максим
От собственника. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 967 723-82-47

1 485 000 Р/мес.
8 600 Р за м² в год

+7 967 723-82-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время (полезный контакт)

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И получите бонус за отзыв

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Центр Коммерческой Недвижимости
Документы проверены

РАБОТНИК
Максим Воронин

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/

Условия сделки


Цена	1 485 000 ₽/мес.	Без аренды	—
Ставка	6 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
ИМО:	НДС включен 247 500 ₽	Минимальный срок аренды	—
Обеспечительный платеж	—	Арендная комиссия	—
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	—
Эксплуатационные расходы	Не включены	Концевой акт/акта	—
Гарантия	1 месяц		


+7 967 723-82-47

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В сообщении может быть скрыт номер.

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. Мы знаем, что такое аренда.

Начать общение

ЦЕНТРАЛЬНОЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Центр Коммерческой Недвижимости
 Деловые процессы

ИНВЕТОР

Максим Воронин


О здании

Высота потолка	2,7 м	Полное название	Отдельно стоящее здание
Состояние	Только ремонт	Мебель	Нет
Общая площадь	2 700 м²		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Открытая		
Отопление	Центральное отопление		

<https://tollyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/>

Аналог №2

Свободное назначение, 616,2 м²
 в торгово-офисном комплексе «Велит»
 Самарская область, Тольятты р-н Автозаводский мкр. 22-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26. На карте



11 фото

616,2 м² 1 из 3 Занято до апр 2022
 Площадь Этаж Помещение

369 720 Р/мес. \rightarrow
 7 200 Р за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
 УСН. Без комиссии
+7 987 169-49-52
+7 967 723-44-25

СМС и объявления в новостях доставлены не будут. Хотите в уведомлениях получать рекламный контент?

Помогите нам, отметьте что такое это объявление на сайте. И давайте отзывы после сделки.

Создайте шаблоны договоров и актов прямо в разделе Помещения

ID 16236262

Создать

Сделаете ОТ СОБСТВЕННИКА в аренду торговое помещение в г. Тольятты, по адресу 40 лет Победы, д.26, ОЦ Велит, Первый этаж. Здание находится в густонаселенной части города на первой линии домов, хорошо проаентрируется с прилегающей улицей. Локация имеет высокий пешеходный и автомобильный трафик. Собственная парковка по всему периметру объекта размещает около 100 машиномест. Есть возможность для организации разгрузки со двора.

Преимущества объекта:
 первый этаж нежилого здания с отдельным входом;
 возможность круглосуточной работы;
 большое количество окон;
 высокие потолки;
 удобство размещения наружной рекламы, отличная видимость;
 высокий пешеходный и автомобильный трафик;
 все необходимые коммуникации;
 имеется зона разгрузки спандроном

Предоставляем арендные каникулы на период напоевления и монтажа оборудования. Идеально подойдет под: офис, ресторан, супермаркет, магазин зоотоваров, и т.д.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Будь: банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, выставка, фитнес, спортзал, зал, казино, медицинский центр; продукты, общепит, рестораны, магазины, стоматология, аптека/аптека, бумажная контора, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский центр, зоомагазин, зоотовары, туалет/пеленочник, клиентский офис клиента, косметика...

[Позвоните нам](#)

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 987 169-49-52, +7 967 723-44-25

369 720 Р/мес. \rightarrow
 7 200 Р за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
 УСН. Без комиссии
+7 987 169-49-52
+7 967 723-44-25

СМС и объявления в новостях доставлены не будут. Хотите в уведомлениях получать рекламный контент?

Помогите нам, отметьте что такое это объявление на сайте. И давайте отзывы после сделки.

Создайте шаблоны договоров и актов прямо в разделе Помещения

ID 16236262


<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271251064/>

Фотографии (11) | Описание | На карте | Похожие объявления | Сводное название: 616,2 м² | Избранное

Условия сделки

Цена	369 720 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	7 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Общественный налог	369 720 Р	Арендные каникулы	Да
Компьютерные ресурсы	Не включены	Состояние помещений	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Классификация объекта	-
Предоплата	1 месяц		


+7 987 169 49 52, +7 967 723 44 25

 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время (время работы)


369 720 Р/мес.

7 200 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
 УСН, без комиссии

+7 987 169 49 52
+7 967 723 44 25

 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время (время работы)

Посмотреть, заказать или задать вопросы объявлению можно в мобильном приложении

 Ссылка на объявление, фотографии и текст письма переданы по электронной почте

ID 16236262

Общая информация

Объединенный адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество торговых точек	4
Мощность кВт	60
Парковка	Парковка

<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271251064/>

Аналог №3

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2459139752

Офис, 642 м²

420 000 Р в месяц

7 850 Р в год за м², залог 420 000 Р или предложите свою цену

8 917 976-35-63

Написать сообщение

Евгений Тараскин
Арендодатель
На Avito с июля 2017
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2459139752, 30

О помещении

Общая площадь: 642 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 4 м
Отделка: местовая
Планировка: открытая

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2459139752

Расположение

Самарская область, Тольятти, Революционная ул., 28А
р-н Автозаводский

420 000 Р в месяц

7 850 Р в год за м², залог 420 000 Р или предложите свою цену

8 917 976-35-63

Написать сообщение

Евгений Тараскин
Арендодатель
На Avito с июля 2017
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2459139752, 30

Описание

Торговый комплекс, общей площадью 4 267 кв. м., расположенный по адресу: Россия, Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, д. 28 А. Здание расположено на первой линии центральной улицы города, в зоне жилой застройки. Хорошая транспортная доступность (14 маршрутов общественного транспорта, в 150 м метрах находится автовокзал Тольятти). Пешеходный трафик более 20 000 человек в день. Предлагаем рассмотреть следующие варианты размещения в ТЦ 4 ЭТАЖ. Площадь помещения 642 кв. м. свободной планировки. Помещение может быть сдано под размещение офиса или центра обслуживания. Формат открытого офиса (open space). ВОЗМОЖНОСТЬ ОРГАНИЗОВАТЬ ЛАУНЖ-ЗОНУ НА ОТКРЫТОЙ ТЕРРАСЕ. Стеклопакетный купол в центре площади. Помещение передается Арендатору в состоянии со стандартной отделкой соответствующей европейскому стандарту. • Стены – негорючие гипсокартонные плиты, окрашенные серой матовой водозащитной краской; • Потолок – подвесные фирмы «Атлантол»; • Полы – гранитная плитка; инженерные системы и техническое оснащение Здания. • Центральная система кондиционирования; • приточно-вытяжная вентиляция; • пожарная и охранная сигнализация; • система оповещения при пожаре и других чрезвычайных ситуациях; • сланцевая система пожаротушения; • система оповещения; • круглосуточная охрана здания; системы видеонаблюдения • 2 лифта фирмы «Otis»: 1 пассажирский, 1 грузовой; • Эскалатор на подъем фирмы «Otis» Отдельно оплачиваются расходы на электроэнергию (по счетчику), отопление (пропорционально площади)

О здании

Тип здания: торговый центр
Состояние: на улице, бесплатная парковка, подходит для грузового транспорта

количество парковочных мест: 250

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_642_m_2459139752

Земельные участки Аналог №1

30-июн 23:07 400 просмотров, 0 в избранном


Коммерческая земля, 170 сот.

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борзовская ул., 55. На плане

19 500 000 ₽
214 704 ₽ за сот

+7 927 216-82-22
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И чтобы узнать больше о нем

ID 16266634



170.0 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

Земельный участок 1,7 га расположен на первой линии ул. Борзовской, южнее здания Борзовская 55. Между ТЦ Навигатор и АЭС Промэнерго.
Назначение: Торговый центр, офисы, склады, СТО.
Аренда 5 лет на время проектирования и строительства. Далее аренда 49 лет. Получен градостроительный план на участок: вода, канализация, электричество

30-июн 23:07 400 просмотров, 0 в избранном

Фотоприем (5) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 170 сот.

19 500 000 ₽
214 704 ₽ за сот

+7 927 216-82-22
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И чтобы узнать больше о нем

ID 16266634

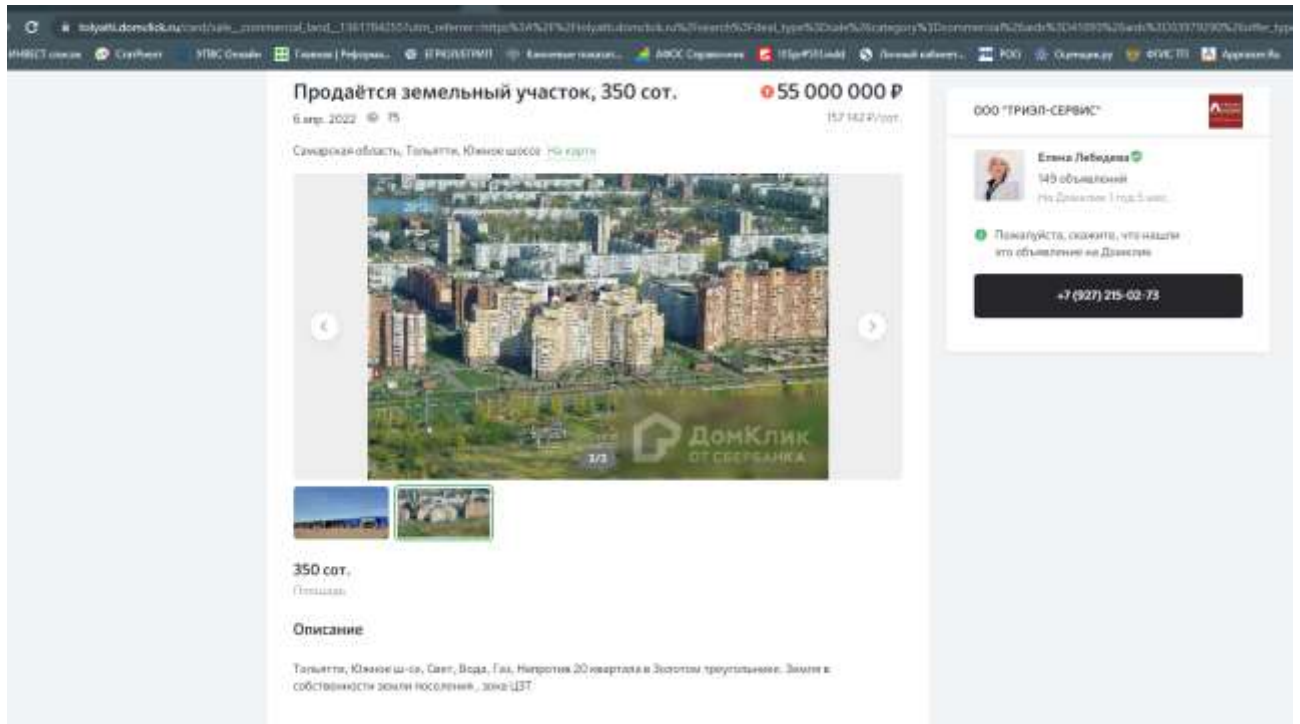
Условия сделки	
Цена	19 500 000 ₽
Срок	1148 ₽ за м²
+7 927 216-82-22 Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН.	

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Подземные пути	Асфальтированная дорога

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Борзовская ул., 55

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/186326357/>

Аналог №2



Продаётся земельный участок, 350 сот. 55 000 000 ₽
 6 апр. 2022 15
 Самарская область, Тольятти, Южношосное 190 карты

350 сот.
 Площадь

Описание
 Тольятти, Южношосное, Свет, Вода, Газ, Непротив 20 кварталов в Золотом треугольнике. Земля в собственности земли населения, зона ЦЗТ

ООО "ТРИЗЛ-СЕРВИС"
 Елена Лебедева
 145 объявлений
 на ДомКлик 1 год 3 мес.
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ДомКлик
 +7 (927) 215-62-73


https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255?utm_referrer=https%3A%2F%2Ftolyatti.domclick.ru%2Fsearch%3Fdeal_type%3Dsale%26category%3Dcommercial%26aids%3D41093%26aids%3D33979290%26offer_type%3Dcommercial_land%26offset%3D30

Аналог №3

avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908

Участок 7 га (промназначения) **60 000 000 Р**
85 714 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку 17 мая в 15:04



8 958 794-77-33

Написать сообщение

ПАО Банк "ОН Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юрий

№ 1786896908 3488

Об участке
Площадь: 700 сот

avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908

Расположение
Самарская область, Тольятти, Центральный район
р-н Центральный [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок общей площадью 70 000 кв. м расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
Кадастровый номер: 63.09.0303063.0024.
Категория земель: земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования: под торговый центр.
Участок имеет правильную прямоугольную форму; рельеф участка ровный.
Участок расположен в центре города, непосредственно на Южном шоссе. Развитая инфраструктура района.
Рядом расположен супермаркет Лента.
Остановки общественного транспорта находятся в шаговой доступности.
Идеальный вариант для строительства торгового центра.
Без обременений
Собственник - Банк, прямая продажа.
Предложение не является публичной офертой.
Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.

60 000 000 Р
85 714 Р за сотку

8 958 794-77-33

Написать сообщение

ПАО Банк "ОН Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юрий

№ 1786896908 3488

https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО "Атлант Оценка"
г. Москва

*аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»*

№ 1251/77-1111/10

ООО "Атлант Оценка"

*признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг в соответствии с законодательством РФ.*

Президент НП «Партнерство РОО»

И.Л.Артемюков

26 марта 2020 г.



Действительно до 26.03.2023 г.

*Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о
сотрудничестве от «22» ноября 2012г.*

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«10» марта 2022 г.

№ 1076

Дата выдачи сертификата

Регистровый номер ИП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ИП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
(Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)

ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ИП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

"Атлант Оценка"

ИНН 7723748640

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10.

место нахождения

Срок действия сертификата с 10.03.2022 г. до 10.03.2023 г.

Президент ИП «Партнерство Российского
общества оценщиков»

(И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до

()



Владелец Сертификата соответствует требованиям, предъявляемым ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и имеет правовые основания на заключение договоров на проведение оценки.

Право подтверждается членством в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) оценщиков (штатных сотрудников Партнера / Партнера осуществляющего частную практику):

1. Гринченко А.С. (№ 009656 в реестре РОО);
2. Ефремов А.Н. (№ 008847 в реестре РОО);

Сертификат считается недействительным и подлежит возврату в НП «Партнерство Российского общества оценщиков» в случае:

- несоответствия Партнера требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и Положению о выдаче сертификата на право предоставления услуг по оценке НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- прекращения членских отношений с НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- в случае изменения данных Партнера, указанных в настоящем Сертификате.



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО
Орган, создающий систему: ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22
Орган по сертификации: ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.2354-21

Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синиркина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных изделий, драгоценных металлов и камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; стювейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости; оказанию всех видов консалтинговых услуг

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 2645 от 10.08.2021 г.


Дата выдачи: 10.08.2021 г.

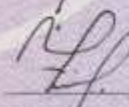
Срок действия: 10.08.2024 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента

Председатель
экспертной комиссии



 А.В. Волков

 Д.А. Черницына

0014090

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ
Goodwill Certification System



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УДЛО
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Разрешение на применение Знака соответствия системы

№ РОСС RU.3745.04УДЛО / P.2439-21

Выдано ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

На основании Сертификата соответствия № РОСС RU.3745.04УДЛО / СМК.2354-21

Настоящее Разрешение предоставляет право на применение Знака соответствия
Системы сертификации систем менеджмента «Евро-Стандарт-Тест»

Условия применения знака соответствия:

фирменные бланки предприятия, договоры,
печатные и рекламные издания

Дата выдачи: 10.08.2021 г.

Срок действия: 10.08.2024 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента



 А.В. Волков

0014087

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при продолжении ежегодного инспекционного контроля.

40-0730206, Москва, 2021 г., № 7310-415

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ
Goodwill Certification System



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-036004/21 от «19» апреля 2021

Город: **Москва**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» 111020, г. Москва, 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10 ИНН 7723748640
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Питивская, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «26» мая 2021 года по «25» мая 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Первого страхового года, так и в течение срока страховой лицензии (3 года) установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей . 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» мая 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» мая 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вложенных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной

	<p>деятельности.</p>
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц внаочную вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p> <p>11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не поступила.</p> <p>11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	<p>13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.</p>
14. УВЕДОМЛЕНИЯ.	<p>14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:</p> <p>14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;</p> <p>14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mefadeeva@atlant-mos.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;</p> <p>14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующему телефону: со стороны Страхователя - +7(495)975-98-15, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.</p>
16. ПОДПИСИ СТОРОН	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Атлант Оценка»</p> <p>От Страхователя: _____</p> <p>ФИО, должность, основание полномочий: _____</p>



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВТБ
Кор. сч. 30101810700000004876 в ЦАО Банк ВТБ
БИК: 044525187
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____



ФИО, должность, основание полномочий: _____

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541



ОПОРА РОССИИ
ПОДДЕРЖКА ПАРТНЕРСТВА
ИМПРЕРИАЛЬНАЯ УПРАВЛЕНИЕ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ

ЧЛЕНСТВО ПО ПАРТНЕРСТВО В РОССИИ. ЧЛЕНСТВО В ЧЛЕНСТВЕ ПО ПАРТНЕРСТВУ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,
Свидетельство № 1251/77-1111/10

Дата выдачи: 13.01.2022г.

Окончание действия: 13.01.2023г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»





Партнерство РОО

НП "ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ
РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ"

107078, Москва, Новая Басманная ул., 21-1
Тел./факс: (499) 261-5653
E-mail: info@roopartner.ru

Исх.№ 05 от 13.01.2022г.

Выписка из реестра.

Настоящим подтверждаем, что Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (далее НП «Партнерство РОО»), Свидетельство № 1076 от 03.06.2010г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010г. Свидетельство об аккредитации № 1251/77-1111/10.

НП «Партнерство РОО» настоящим свидетельствует, что за период деятельности ООО «Атлант Оценка» в отношении данной организации:

- не применялись дисциплинарные взыскания;
- отсутствуют жалобы на действия ООО «Атлант Оценка» об исполнении требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики
- задолженности по оплате членских взносов не имеют.

Президент
НП «Партнерство РОО»



И.Л. Артеменков



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

№1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

Паспорт 63 15 №168250, выдан Отделением УФМС России по Саратовской области
в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Пахотиной Наталье Вячеславовне

13.01.2022 г. № 8577-В/2022
На № 4998-3/2022 от 13.01.2022

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Пахотиной Натальи Вячеславовны о том, что **Погорелова Анастасия Викторовна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
024994-1	15.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.07.2024	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.01.2022 г.
Дата составления выписки 13.01.2022 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А."
г. Саратов

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-05-356

Дата выдачи

30 июля 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Козлова

Анастасия Викторовна

освоила(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

экономика **38.03.01**

по специальности **ЭКОНОМИКА**

на уровне бакалавриата

и успешно прошла(а) государственную итоговую аттестацию

и успешно прошла(а) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № **9** от «**27**» **июня** **2015** г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии



Васильев В.М.

/ Руководитель образовательной
организации

Лобачева Г.В.

БЛОК 2102-КНБЗ.04.

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
«Саратовский государственный
технический университет
имени Гагарина Ю.А.»

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ

бакалавра

106404 0018132

Регистрационный
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предыдущий документ об образовании
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы
бакалавриата/специалитета в очной
форме обучения

4 года

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772410225550

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050573

Города

Москва

Дата выдачи

16 апреля 2020 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

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

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

Решением от

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности



Председатель комиссии *Самойлова*

Губернаторская
Секретарь *Р*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение
Дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Погорелова

Анастасия

Викторовна

прошла(а) повышение квалификации в (на)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772410195888

НОУ ДПО "Институт профессионального
образования"

по дополнительной профессиональной программе

Документ о квалификации

Международные стандарты оценки

Регистрационный номер
001089/2020

Города
Москва

Дата выдачи
02.10.2020

в объеме
18 часов



Руководитель *Ю. В. Усова*

Секретарь *Е. В. Анакина*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024994-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан Погореловой Анастасии Викторовне

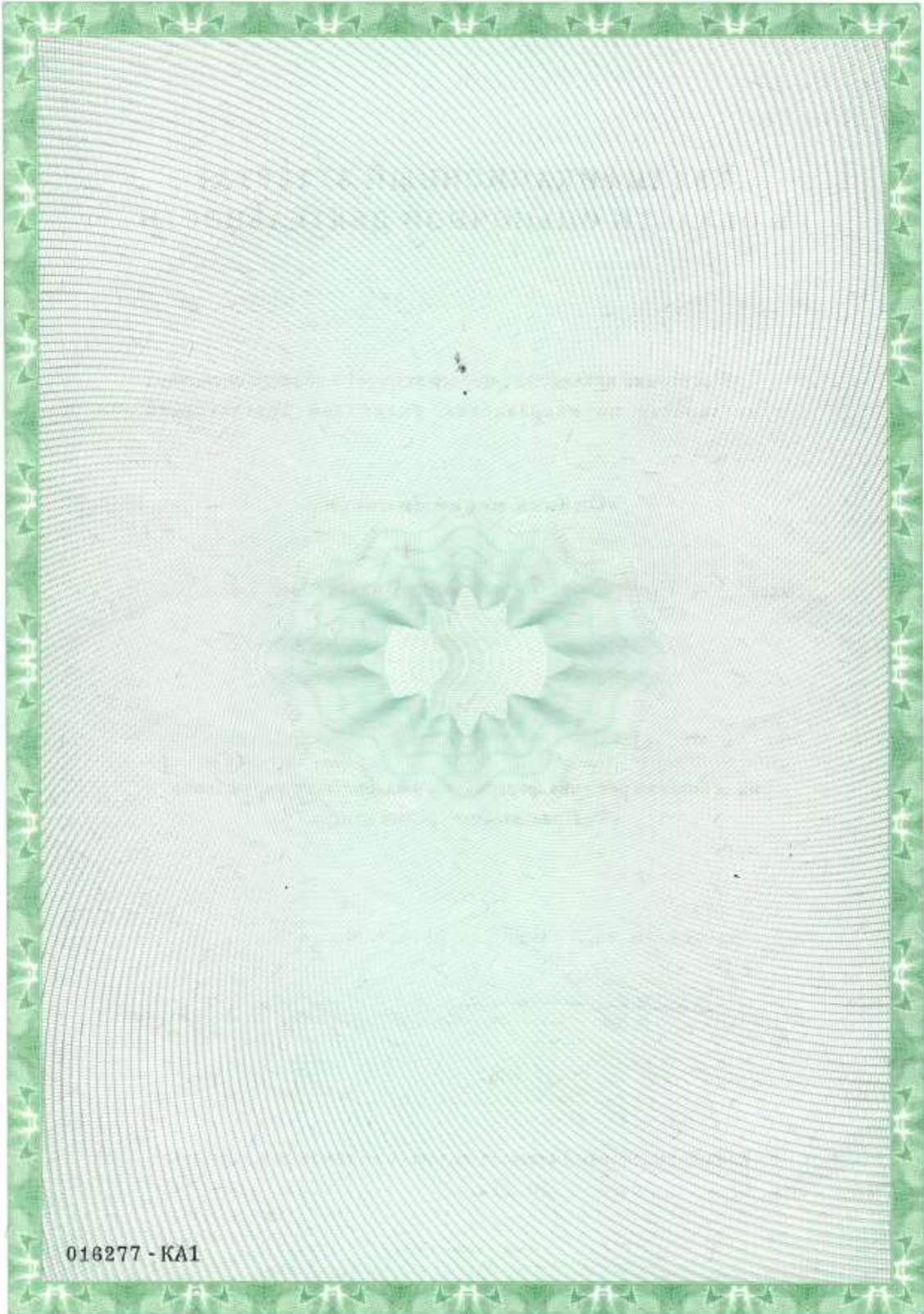
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

« 11 »

августа 1994 г.

г. Саратов

г. Саратов

Козлова

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

« 06 »

января 1994 г.

г. Саратов

г. Саратов

заключили брак

14.08.2015 года

четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем 2015 года августа месяца 14 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1114

После заключения брака присвоены фамилии:

Погорелов

мужу

Погорелова

жене

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « 14 » августа 2015 г.



Руководитель органа
записи актов гражданского состояния



М. П. Лесюта

И-ПУ № 528528

Годен, МРЗ, Москва, 2015, «В».



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Погорелова Анастасия Викторовна, Паспорт Гражданина РФ серии 63 15 №168250 выдан Отделением УФМС России по Саратовской области в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г. Адрес регистрации: г.Саратов, ул.Большая Садовая, д.151, кв.2А
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «27» июля 2021 г. по «26» июля 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом) (далее – Договор).
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору 8 030,00 (восемь тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» августа 2021 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент применения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 60 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и положениям настоящего Договора.
12. УВЕДОМЛЕНИЯ	12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	koziovaav@inbox.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	79093340669	+7(499)973-92-03
Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»	Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика	



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1****К ДОГОВОРУ (СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)****№ 433-553-071792/21**

«17» мая 2021 г.

Москва, Россия

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Погорелова Анастасия Викторовна, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора (страхового полиса) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-553-071792/21 от «23» июля 2021 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить п. 3.1. раздела «3. Период страхования (срок действия договора страхования)» Договора страхования в следующей редакции:
«3.1. С «27» июля 2021 года по «31» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором (Страховым полисом) (далее Договор)».
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет **1454 (Одна тысяча четыреста пятьдесят четыре) рублей**. Оплата страховой премии производится **единовременным** платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **31.05.2022 г.**
При неуплате дополнительной премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «17» мая 2022 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Погорелова Анастасия Викторовна

От Страхователя: _____

**СТРАХОВЩИК:**Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
СПАО «Ингосстрах» профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

А.А. Салькин



Исп. Матвеева Н.В., тел. 27428