



ООО «Атлант Оценка»  
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10  
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14  
Тел: +7 (495) 975-98-15 E-mail: info@atlant-mos.ru  
Web: www.atlant-mos.com;  
www.kadastr-rf.ru

ОГРН 1107746110053 от 19.02.2010 г.  
ИНН 7723748640 / КПП 772201001  
Р/с 40702810100000033517 в Филиале  
«Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве  
К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Атлант Оценка»



/Д. К. Степанов/

## ОТЧЕТ № АО-1002/20

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

Заказчик: АО «НПФ «Ростех»

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 12 декабря 2020 года

Дата составления отчета: 14 декабря 2020 года

*Сопроводительное письмо*

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-442/1220/175 от 04 декабря 2020 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.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 12 декабря 2020 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 Объекта оценки и его 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 Объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

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

Таблица 1

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Величина НДС	Рыночная стоимость, 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	78 714 000 (Семьдесят восемь миллионов семьсот четырнадцать тысяч)	13 119 000	65 595 000 (Шестьдесят пять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч)

При анализе результатов следует учитывать, что данные результаты основаны на информации, предоставленной Заказчиком, и действительны в рамках, использованных в Отчете предположений и допущений, а также с учетом целей данной работы, описанных ограничительных условий и указанных факторов риска. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке.

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.....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	6
2.1 Задание на оценку.....	6
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
3.1 Сведения о Заказчике.....	8
3.2 Сведения об оценщике .....	8
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
4.2 Термины и определения .....	11
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	13
5.1 Описание местоположения объекта оценки .....	13
5.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
5.2.1 Фотографии объекта оценки .....	16
5.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	29
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....	31
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	31
6.1.1 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки.....	31
6.1.2 Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов .....	35
6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	37
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. ....	44
6.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	49
6.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	54
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	57
7.1 Определение понятия рыночной стоимости .....	57
7.2 Этапы процесса оценки.....	57
7.3 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	58
7.4 Описание подходов к оценке.....	59
7.4.1 Затратный подход.....	59
7.4.2 Сравнительный подход.....	60
7.4.3 Доходный подход.....	61
7.5 Согласование результатов .....	62
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	63
8.1 Методология сравнительного подхода .....	63
8.2 Подбор и описание объектов-аналогов .....	66
8.3 Определение рыночной стоимости Объекта оценки .....	70
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	73
9.1 Определение потенциального валового дохода .....	73
9.2 Определение действительного валового дохода .....	79
Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений.....	79
9.3 Определение величины операционных расходов.....	79
9.4 Расчет коэффициента капитализации .....	80
9.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом .....	81
10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	83
11 ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	86
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	87
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	88

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки Объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке № АЮ-101-442/1220/175 от 04 декабря 2020 года, заключенный между Заказчиком – АО «НПФ «Ростех» и Исполнителем – ООО «Атлант Оценка».

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки <sup>1</sup>	
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
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 <sup>2</sup>
Кадастровая стоимость Объекта оценки, руб. <sup>3</sup>	50 760 994,73 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

### 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	
78 713 537 (Семьдесят восемь миллионов семьсот тринадцать тысяч пятьсот тридцать семь) рублей с учетом НДС	

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> Согласно [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request)

<sup>3</sup> Согласно <https://rosreestr.ru/>

Доходный подход			
56 137 234 (Пятьдесят шесть миллионов сто тридцать семь тысяч двести тридцать четыре) рублей с учетом НДС			
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки			
Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Величина НДС	Рыночная стоимость, 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	78 714 000 (Семьдесят восемь миллионов семьсот четырнадцать тысяч)	13 119 000	65 595 000 (Шестьдесят пять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч)

## 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	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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Оцениваемые права - право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Оценка производится без учета ограничений и обременений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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» 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.
Вид стоимости	Рыночная стоимость 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: - 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	12 декабря 2020 года
Дата составления Отчета	14 декабря 2020 года
Срок проведения оценки	04 декабря 2020 года - 14 декабря 2020 года
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a> )	73,7124 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.	Пахотина (Гладилова) Наталья Вячеславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент», свидетельство № 723 от 14.10.2015г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Федерального Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Государственный университет управления» ОК № 77711 от 29 мая 2012 года (с отличием). ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», квалификационный аттестат оценочной деятельности № 012872-1 от 04 июня 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика (Пахотиной (Гладиловой) Натальи Вячеславовны) застрахована в страховом ПАО «Ингосстрах». Полис № 433-077968/20, дата выдачи 29.09.2020 г. сроком действия с 01.10.2020 г. по 30.09.2021г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж оценочной деятельности	С 2010 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.
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
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	
Требование о независимости выполнено	
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](http://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. 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. На рисунках ниже представлена карта месторасположения Объекта оценки:

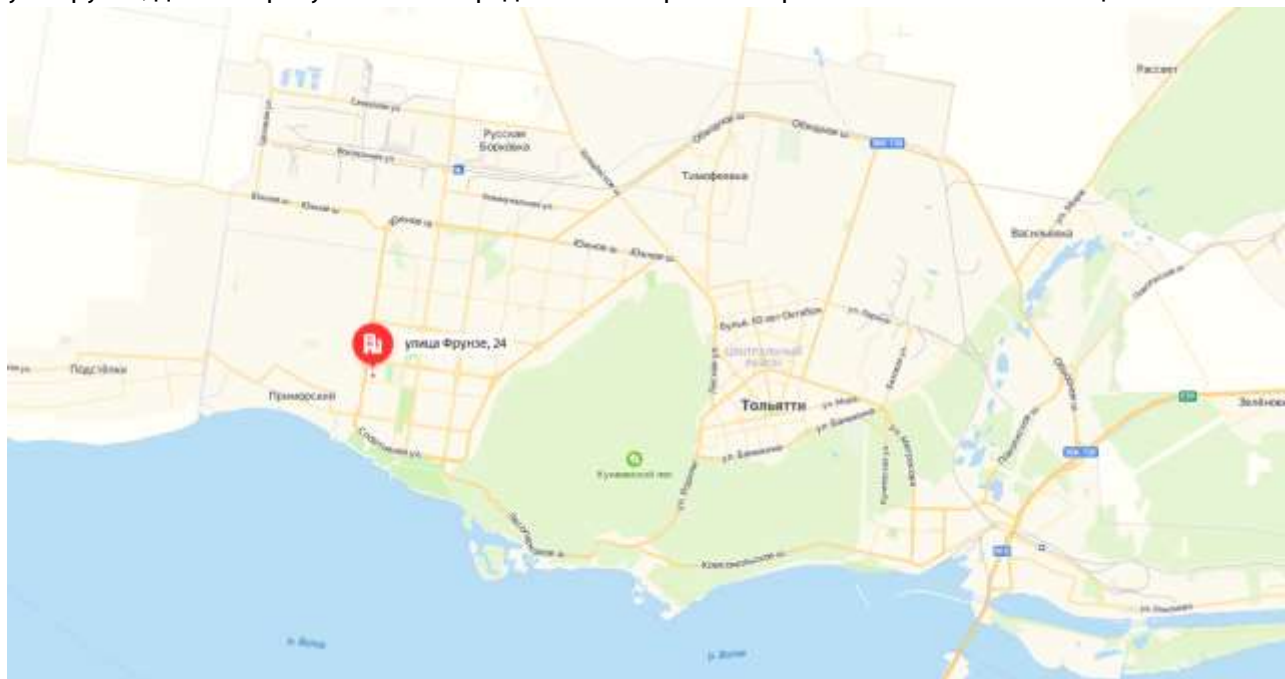


Рисунок 5-1 Местоположение объекта на карте г. Тольятти (<http://maps.yandex.ru/>)

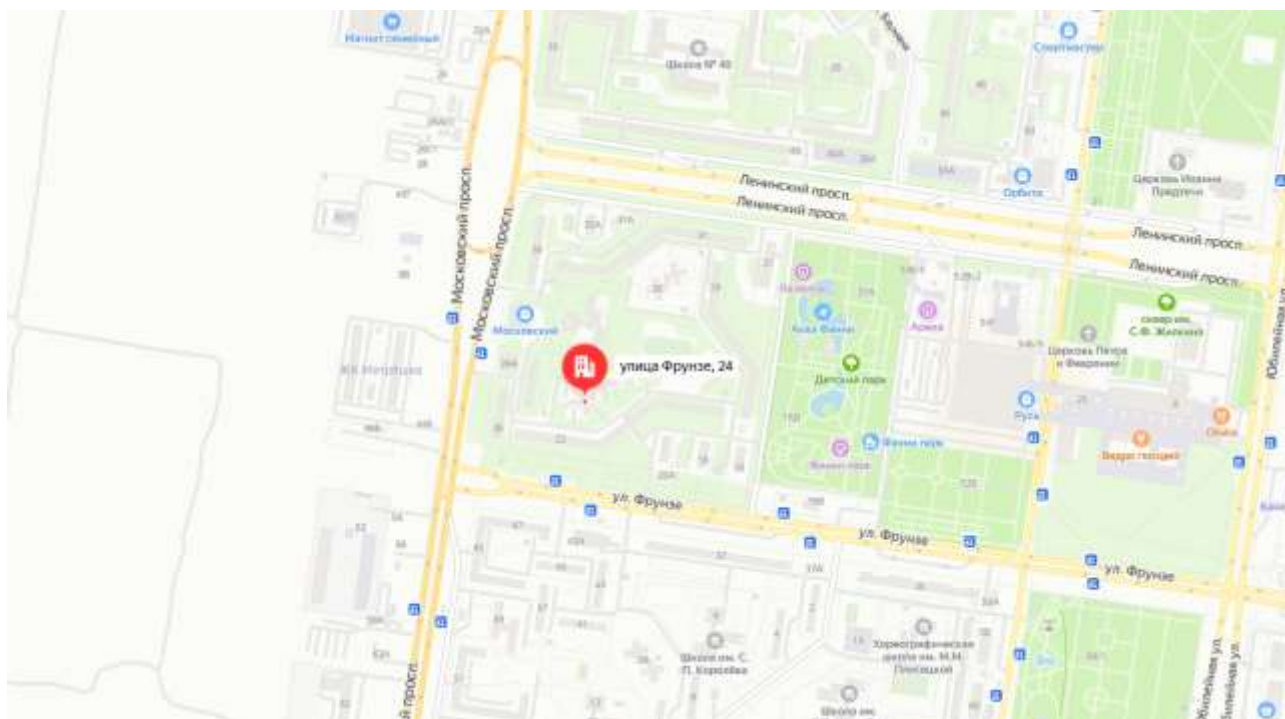


Рисунок 5-2 Местоположение объекта на карте г. Тольятти (<http://maps.yandex.ru/>)

Самарская область <sup>4</sup> – 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 Средневолжская область. В 1929 году переименована в Средневолжский 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).

Тольятти <sup>5</sup> (до 1964 года Ставрополь, от греч.  $\Sigma \tau \alpha \upsilon \rho \omicron \upsilon \pi \omicron \lambda \eta$  – букв.: Город креста, встречаются неофициальные названия: Ста́врополь-на-Во́лге или Ста́врополь-Во́лжский) – 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[7] 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 «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.

С января по сентябрь 2019 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства) составил 443,422 млрд рублей.

Описание местоположения Объекта оценки<sup>6</sup>

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

Объект оценки расположен 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 Объекту оценки присутствует круглогодичный асфальтовый подъезд, а также заведены все центральные коммуникации. Имеется организованная парковка на огороженной территории.

**Выводы:**

Положительные характеристики местоположения Объекта оценки:

1) Развитая инфраструктура, доступность общественного транспорта;

<sup>4</sup> [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](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)

<sup>5</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8>

<sup>6</sup> Составлено Оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>

Отрицательные характеристики местоположения Объекта оценки:

2) Отсутствуют.

## 5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки <sup>7</sup>	
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 <sup>8</sup>	
Инженерные коммуникации	Сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)
Год ввода в эксплуатацию	2007 <sup>9</sup>
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных
Износ здания	8,7% <sup>10</sup>
Материал стен	Бетонные
Состояние здания	Хорошее <sup>11</sup>
Тех. состояние внутренней отделки	Среднее состояние <sup>12</sup>
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 <sup>13</sup>	
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

<sup>7</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

<sup>8</sup> 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

<sup>9</sup> Согласно [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request)

<sup>10</sup> Год ввода в эксплуатацию здания 2007 г., хронологический возраст 13 лет, нормативный срок эксплуатации 150 лет (<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniij/>) Расчетное значение износа методом срока жизни составляет:  $13/150 \cdot 100\% = 8,7\%$ .

<sup>11</sup> Согласно шкале экспертных оценок (<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

<sup>12</sup> На основании визуального осмотра, было установлено, что состояние ремонта – среднее состояние.

<sup>13</sup> Согласно Свидетельству о государственной регистрации права

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки<sup>7</sup>

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

### 5.2.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

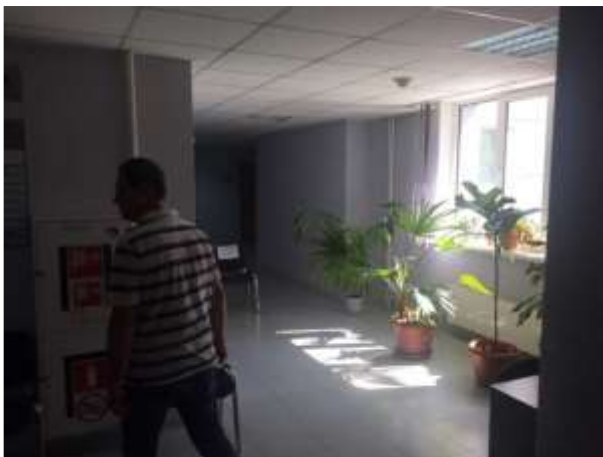


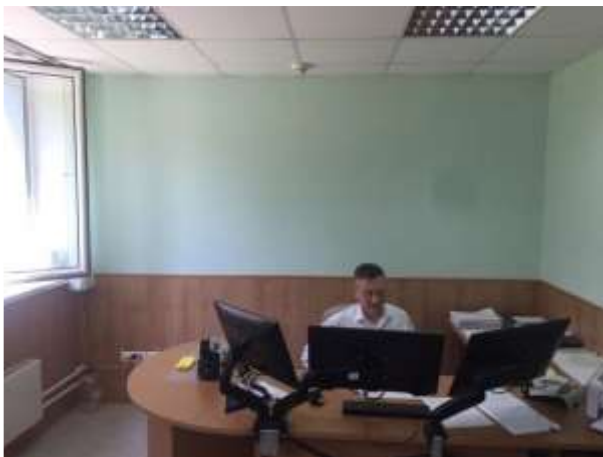


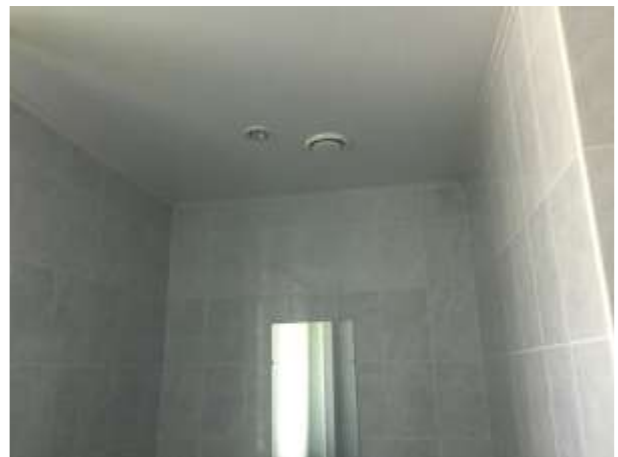


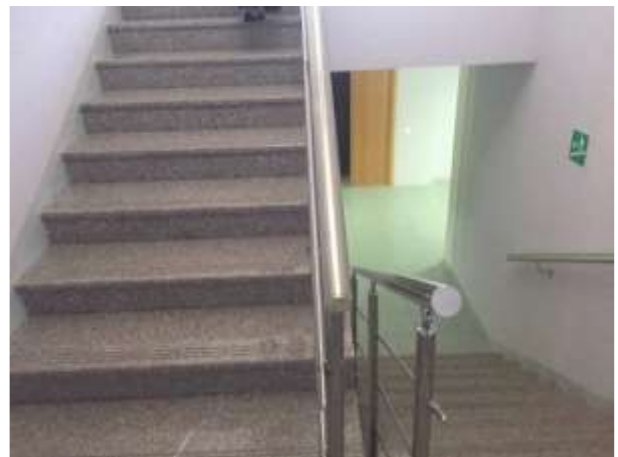












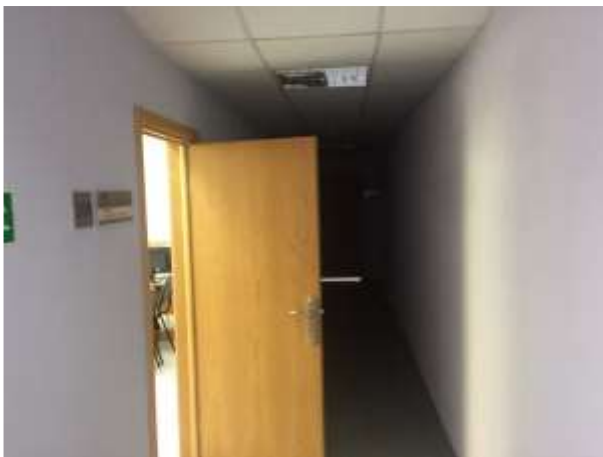














### 5.3 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №286258;
2. Копии поэтажных планов от 15.07.2010 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 ОБЪЕКТА 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

#### 6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Картина инфляции. Октябрь 2020 года<sup>14</sup>

В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA (0,28% м/м SA в сентябре).

В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля.

По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20).

С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м).

В непродовольственном сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

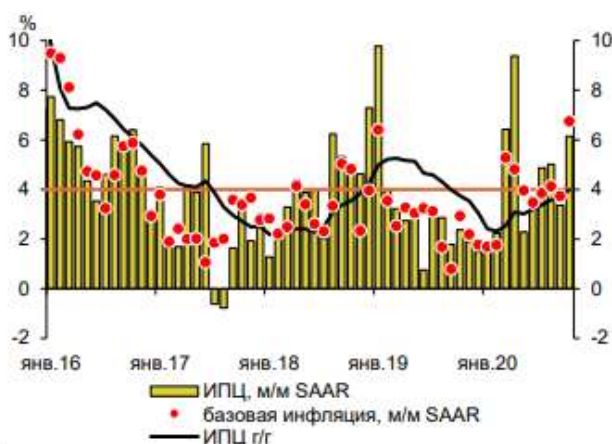
В секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В результате монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до 6,7% м/м SAAR (в сентябре 3,7% м/м SAAR).

По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит 0,4%, что соответствует годовому темпу 4,1–4,2% г/г.

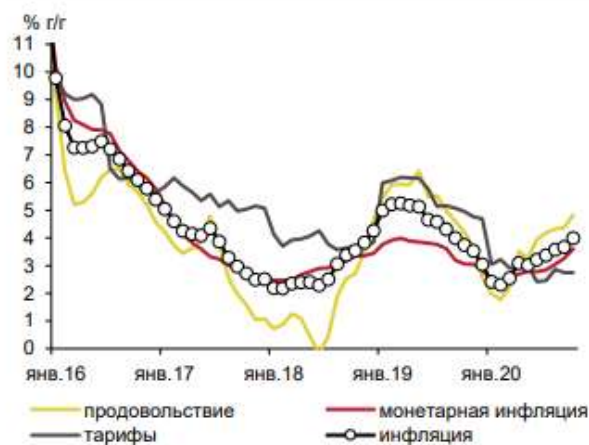
<sup>14</sup><https://www.economy.gov.ru/>

**Рис. 1. Монетарная инфляция в ноябре ускорилась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6-1

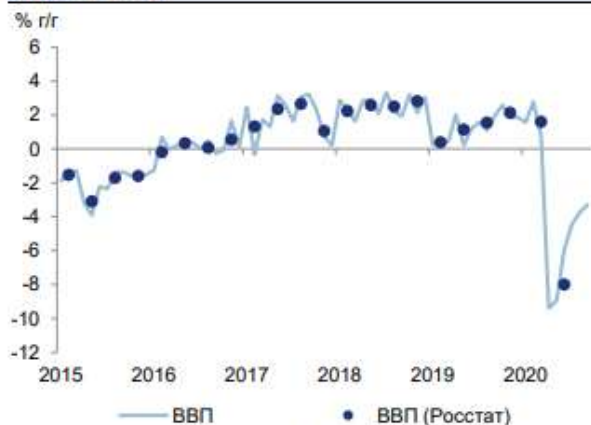
По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.



**Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6-2

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасли.

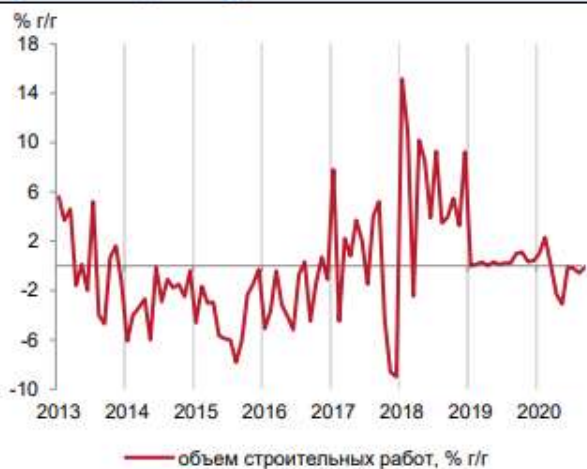
В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1% г/г в сентябре после -0,6% г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0% г/г в сентябре после -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4% г/г против снижения на 0,5% г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

**Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6-3

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

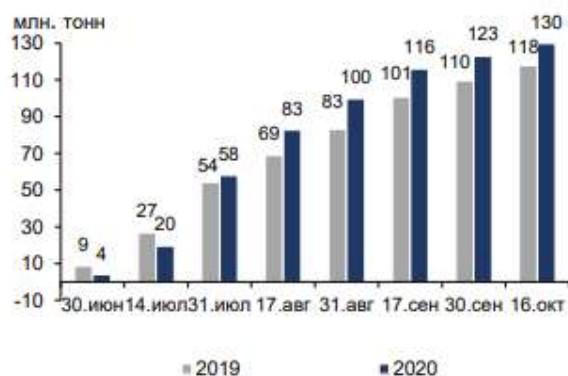
Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

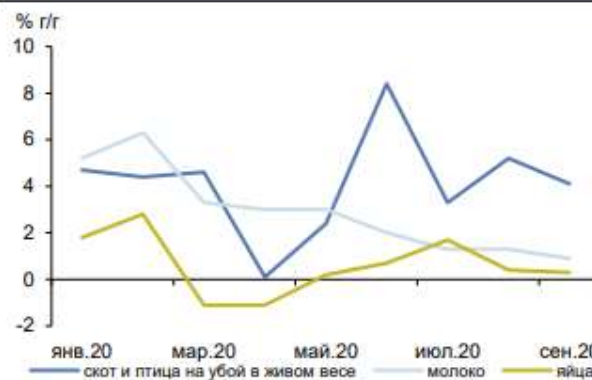
В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

**Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года**



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика**



Источник: Росстат

Рисунок 6-4

## 6.1.2 ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОГНОЗА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НА 2020 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2021 И 2022 ГОДОВ<sup>15</sup>

### Мировая экономика

По предварительной оценке, МВФ, мировой экономический рост в 2018 году составил 3,6 % после 3,8 % годом ранее. В 2019 году МВФ прогнозирует замедление мирового экономического роста до 3,3 %, пересмотрев свой прогноз вниз еще на 0,2 п.п. после его понижения на аналогичную величину в январе текущего года. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий, повышенной волатильностью финансовых рынков.

В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает прогноз Минэкономразвития России. В базовый сценарий прогноза заложена предпосылка о замедлении мирового экономического роста до 3,3 % в 2019 году и до 2,9 % к 2024 году.

### Экономический рост

Рост ВВП в январе-феврале текущего года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,1 % г/г, что в целом находится выше первоначальных ожиданий. Темп роста в целом по году по-прежнему оценивается на уровне 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций может быть повышен при пересмотре прогноза в августе. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года до уровня выше 3 %.

Прогноз предполагает достижение национальных целей развития и ключевых целевых показателей национальных проектов, установленных Указом № 204. В середине года после подведения

<sup>15</sup> <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/index>

итогах первого года реализации национальных проектов и оценки достижения траекторий национальных целей развития динамика ключевых показателей может быть уточнена.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>ВВП, % г/г</b>	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
млрд.руб.	103 876	109 086	114 375	122 234	130 790	139 837	149 488
<b>Инфляция, % г/г</b>	4,3	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Промышленное производство, % г/г</b>	2,9	2,3	2,6	2,9	2,9	3,1	3,2
<b>Инвестиции, %г/г</b>	4,3	3,1	7,0	6,3	5,8	5,6	5,3
доля инвестиций в ВВП, %	20,7	21,2	22,5	23,3	23,9	24,6	25,2
<b>Реальная заработная плата, % г/г</b>	6,8	1,1	2,0	2,7	2,7	2,7	2,7
<b>Численность занятых, млн. чел.</b>	72,5	72,6	72,7	72,8	72,9	73,1	73,3
<b>Безработица, %</b>	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5
<b>Экспорт товаров, млрд. долл. США</b>	443	438	439	451	470	491	512
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>	249	258	274	293	313	335	361
<b>Счет текущих операций, млрд. долл.США</b>	114	91	72	63	53	45	34
% ВВП	6,8	5,4	4,1	3,4	2,7	2,1	1,5
<b>Финансовый счет, млрд. долл. США</b>	77	29	22	19	23	20	15
% ВВП	4,6	1,7	1,2	1,0	1,2	1,0	0,7
<b>Курс доллар/рубль</b>	62,5	65,1	64,9	65,4	66,2	67,0	68,6
<b>Курс евро/доллар</b>	1,18	1,16	1,20	1,21	1,22	1,25	1,25
<b>Цена на нефть «Юралис»</b>	70,0	63,4	59,7	57,9	56,3	55,0	53,5

Рисунок 6-5 Основные показатели прогноза

#### Факторы экономического роста

В течение 2017 и 2018 годов отмечался восстановительный рост практически во всех секторах экономики. В 2018 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, стали восстановление потребительского спроса (1,2 п.п.), внешнего спроса (вклад чистого экспорта – 0,9 п.п.) и рост инвестиций в основной капитал (0,6 п.п.).

В 2019 году положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить рост потребительского спроса (0,7 п.п.) и рост инвестиций в основной капитал (0,7 п.п.). Вклад чистого экспорта будет ниже, чем в предыдущем году (0,2 п.п.), в силу сближения темпов роста экспорта и импорта. Вместе с тем в 2019 году замедлится рост потребления домашних хозяйств вследствие временного замедления темпов роста заработных плат и сохранения слабой динамики роста доходов населения.

Начиная с 2020 года главным фактором экономического роста станет повышение темпов роста инвестиций в основной капитал. Вклад накопления основного капитала в рост ВВП по счету использования возрастет до 1,5 п.п. Одновременно ожидается повышение вклада потребления домашних хозяйств (до 1,1 п.п.). Положительное влияние окажут также рост потребления государственного управления (вклад около 0,3 п.п.). Вклад роста чистого экспорта останется нейтральным в силу дальнейшего сближения темпов роста экспорта и импорта. Суммарный вклад всех факторов роста приведет к повышению темпов роста ВВП в 2020 году до 2 процентов.

В 2021-2022 гг. ускорение темпов экономического роста до 3,1-3,2 % будет происходить на фоне повышения как внутреннего, так и внешнего спроса на российскую продукцию. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП возрастет до 1,3-1,4 п.п., что будет обусловлено в первую очередь ростом реальных доходов населения. Ведущим фактором экономического роста в этот период остается наращивание инвестиций в основной капитал. Их вклад в рост ВВП по счету использования составит 1,4 п.п., который, однако, не отражает всего влияния этого фактора на экономический рост и повышение его эффективности. Вклад фактора основного капитала в рост потенциального ВВП будет ещё выше: основными факторами роста потенциального ВВП станут увеличение основного капитала и повышение совокупной производительности факторов. С учетом прогнозируемой динамики инвестиций в основной капитал и выбытия основных фондов средний темп роста основного капитала в 2021-2024 годах достигает 4,5-5,0 % в год, а его вклад в темп прироста ВВП – 1,8-2,0 процентных пунктов.

В 2023-2024 гг. темпы экономического роста достигнут 3,3 %. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП возрастет до 1,5 п.п. Ведущим фактором экономического роста в этот период останется наращивание инвестиций в основной капитал. Высокие темпы роста инвестиций будут поддерживать как рост масштабов основного капитала, так и повышение его эффективности и, соответственно, повышение совокупной производительности, обеспечивая дальнейший рост потенциального ВВП.

Еще один аспект ускорения экономического роста и повышения совокупной производительности связан с последовательным увеличением доли несырьевого неэнергетического экспорта. Общий вклад чистого экспорта товаров и услуг в темп роста ВВП по счету использования повышается до 0,4 п.п. в 2023-2024 годах.

Общий вклад всех факторов в рост потенциального и фактического ВВП в этот период достигает 3,3 процента. В целом экономика в этот период выходит на сбалансированный рост темпами, превышающими среднемировые.

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 Московского региона.

## 6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект 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:<sup>16</sup>

Таблица 6-1

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>	
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>	
	<p>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>
Офисные объекты класса С и ниже	<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>
<b>Торговая недвижимость</b>	
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	<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>
Стрит-ритейл	<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 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,</p>

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>	
	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
<b>Объекты свободного назначения</b>	
Объекты свободного назначения	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.
<b>Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>	
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.

### Анализ рынка коммерческой недвижимости Самарской области за III квартал 2020 года<sup>17</sup>

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/> и др.

Ниже приведено распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости Самарской области по типу недвижимости за III квартал 2020 года:

<sup>17</sup> Составлено аналитической группой ООО «Атлант-Оценка»

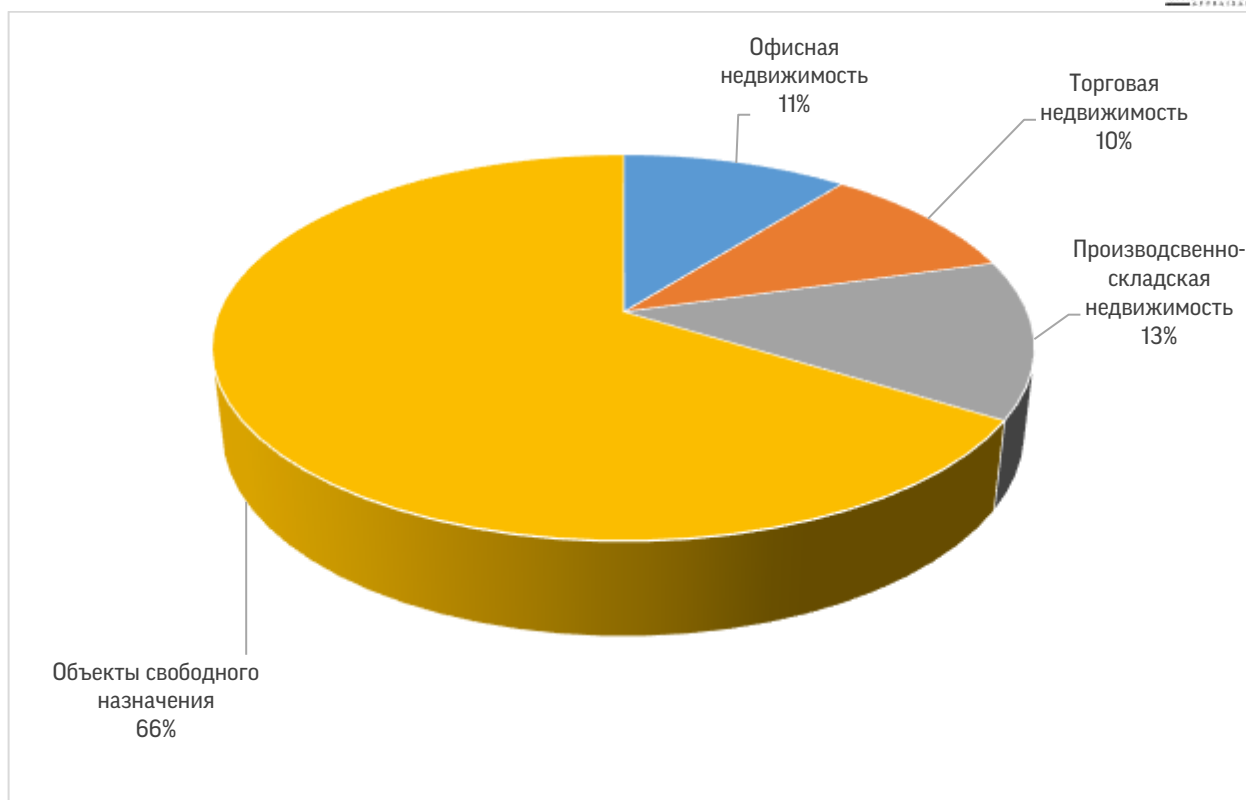


Рисунок 6-6 Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости в Самарской области по типу недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости Самарской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различного назначения. За III квартал 2020 года в области предложено к реализации более 700 объектов свободного назначения, офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего предлагаются к реализации объекты свободного назначения – 66%, на втором месте офисная недвижимость – 11%, на объекты производственно-складского назначения приходится 13%, на торговую недвижимость – 10%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости Самарской области по типу недвижимости, за III квартал 2020 года, выглядит следующим образом:



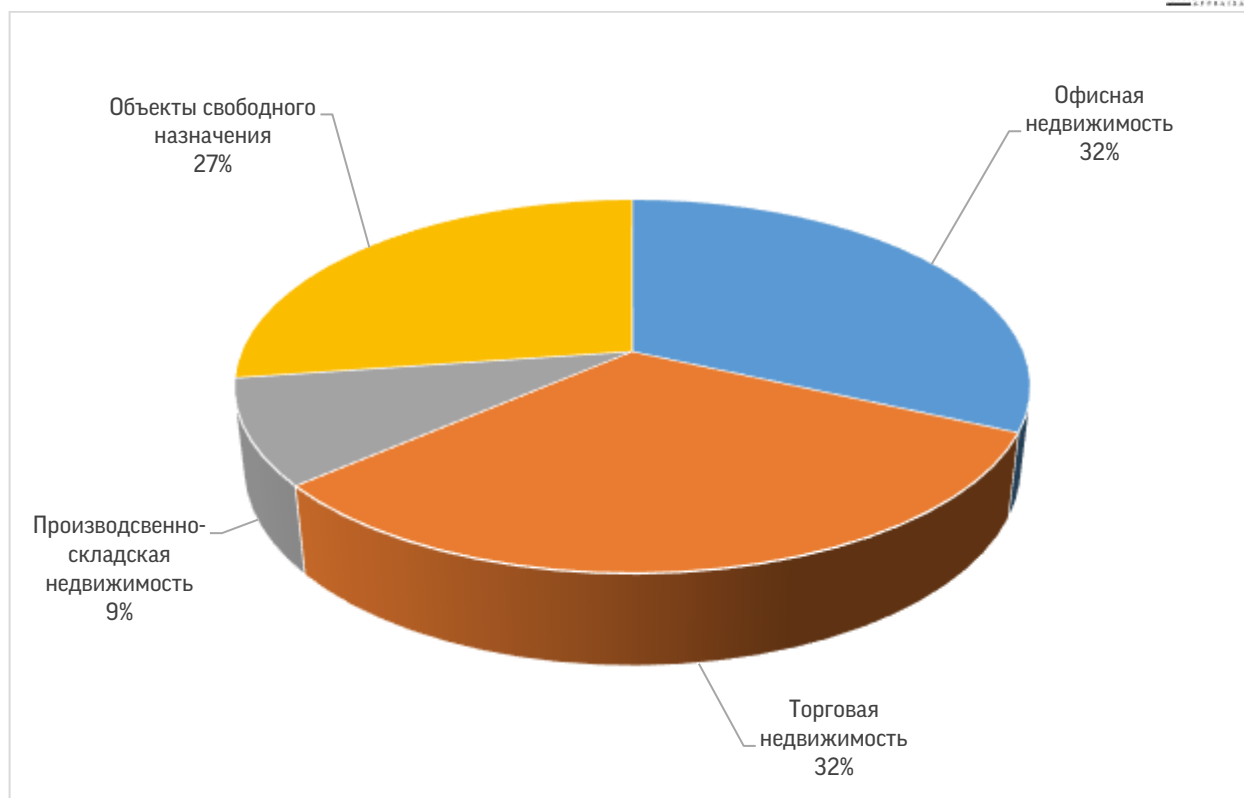


Рисунок 6-7 Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости в Самарской области по типу недвижимости

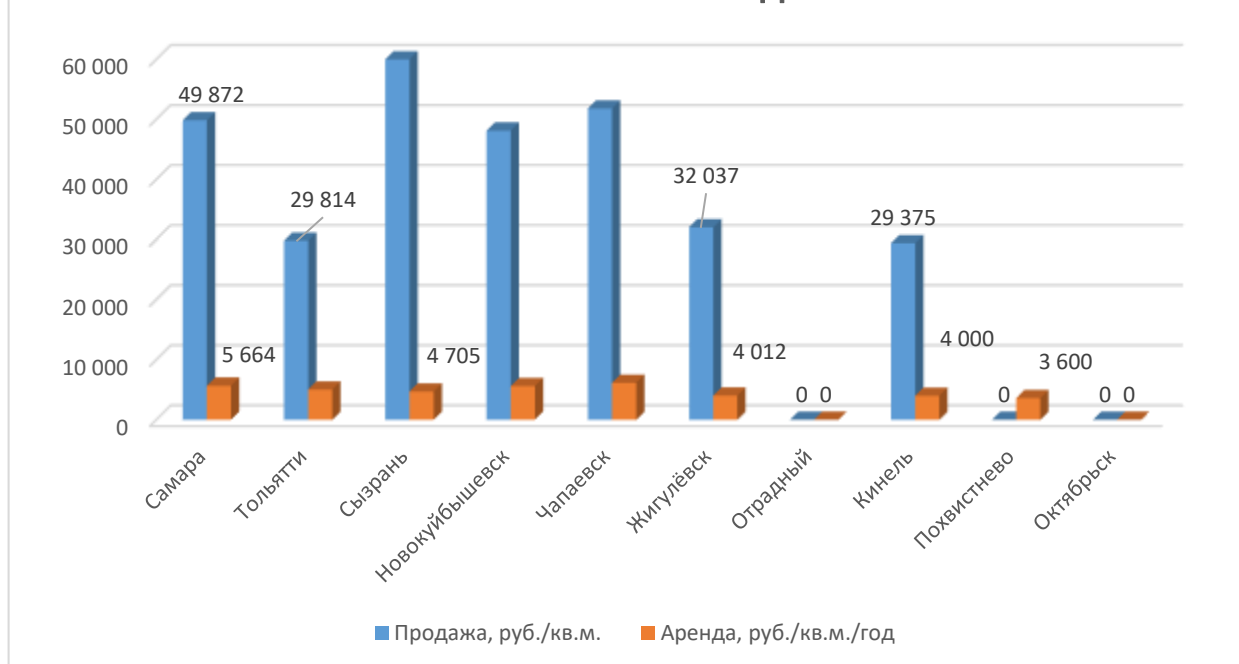
Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляют объекты торгового назначения – 32%, далее следует офисная недвижимость – 32%, объекты свободного назначения – 27% и производственно-складская недвижимость – 9%.

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости Самарской области за III квартал 2020 года, представлены в таблице ниже:

Таблица 6-2 Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости Самарской области за III квартал 2020 года

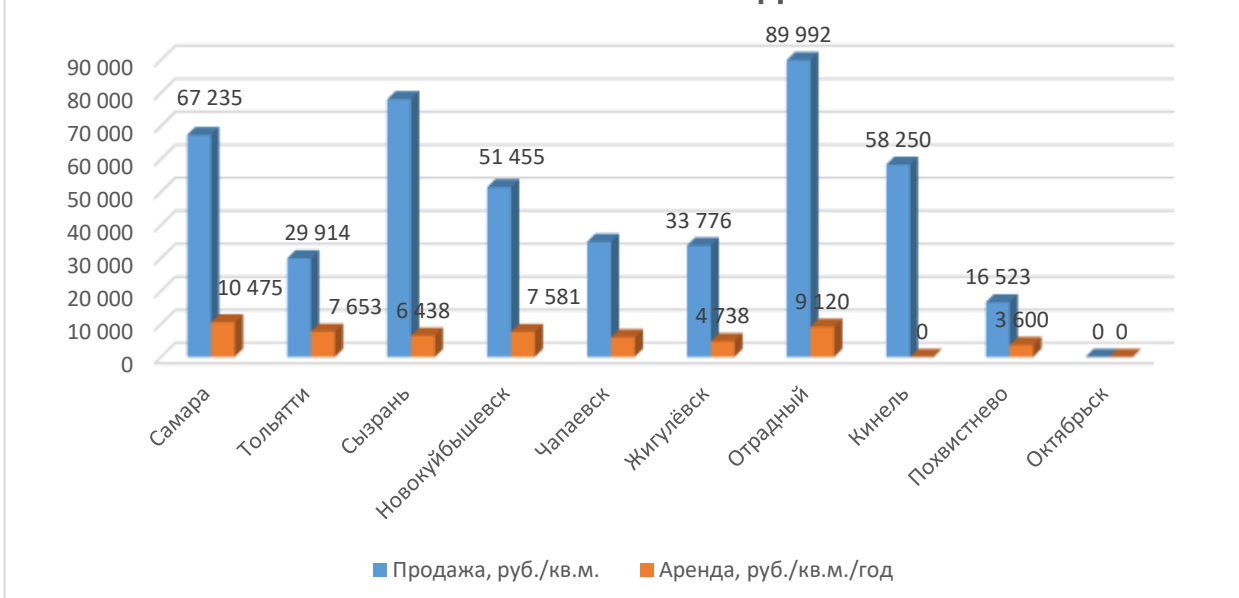
Города	Офисная		Торговая		Производственно-складская		Объекты свободного назначения	
	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)	Продажа (руб./кв.м)	Аренда (руб./кв.м/год)
Самара	49 872	5 664	67 235	10 475	21 956	3 078	49 195	692
Тольятти	29 814	5 017	29 914	7 653	12 259	2 313	28 717	4 706
Сызрань	60 356	4 705	78 123	6 438	5 194	2 895	36 385	5 132
Новокуйбышевск	48 136	5 610	51 455	7 581	10 720	2 131	52 802	6 332
Чапаевск	51 821	6 151	34 904	5 933	24 588	-	28 990	4 340
Жигулёвск	32 037	4 012	33 776	4 738	3 254	-	9 043	5 451
Отрадный	-	-	89 992	9 120	-	-	15 650	-
Кинель	29 375	4 000	58 250	-	13 705	3 733	30 047	4 367
Похвистнево	-	3 600	16 523	3 600	-	1 620	-	2 800
Октябрьск	-	-	-	-	-	-	13 233	3 572

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2020 ГОДА



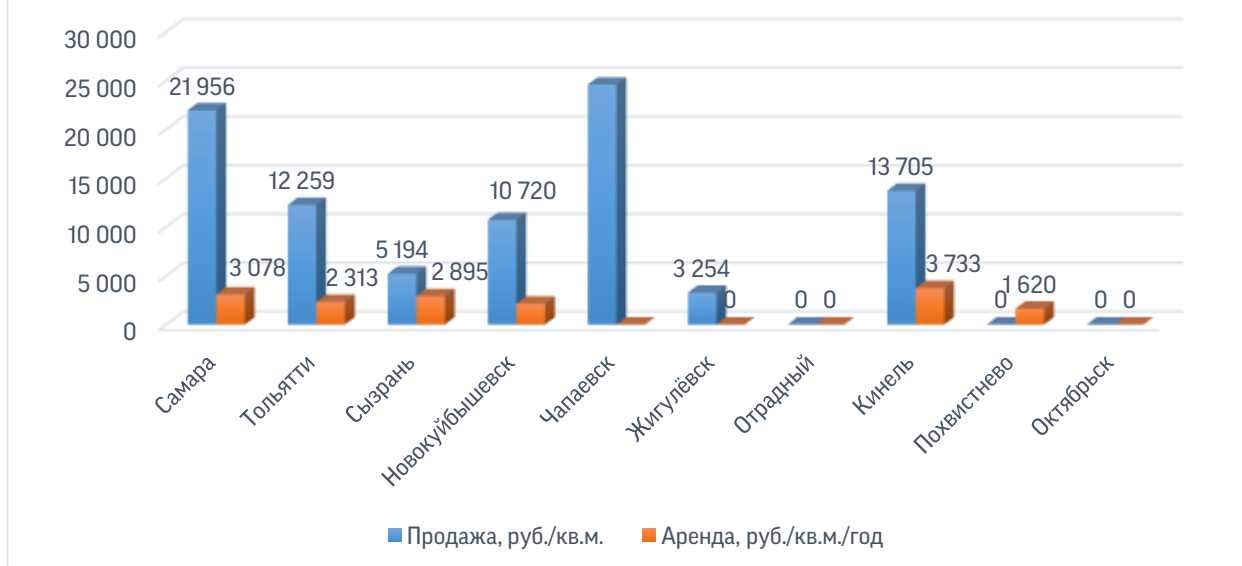
Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи офисной недвижимости в Самарской области была зафиксирована в г. Сызрань, и составила 60 356 руб., наименьшая в г. Кинель – 29 375 руб. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой к аренде, была зафиксирована г. Чапаевск и составила 6 151 руб. в год, наименьшая в г. Похвистнево – 3 600 руб. в год.

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2020 ГОДА



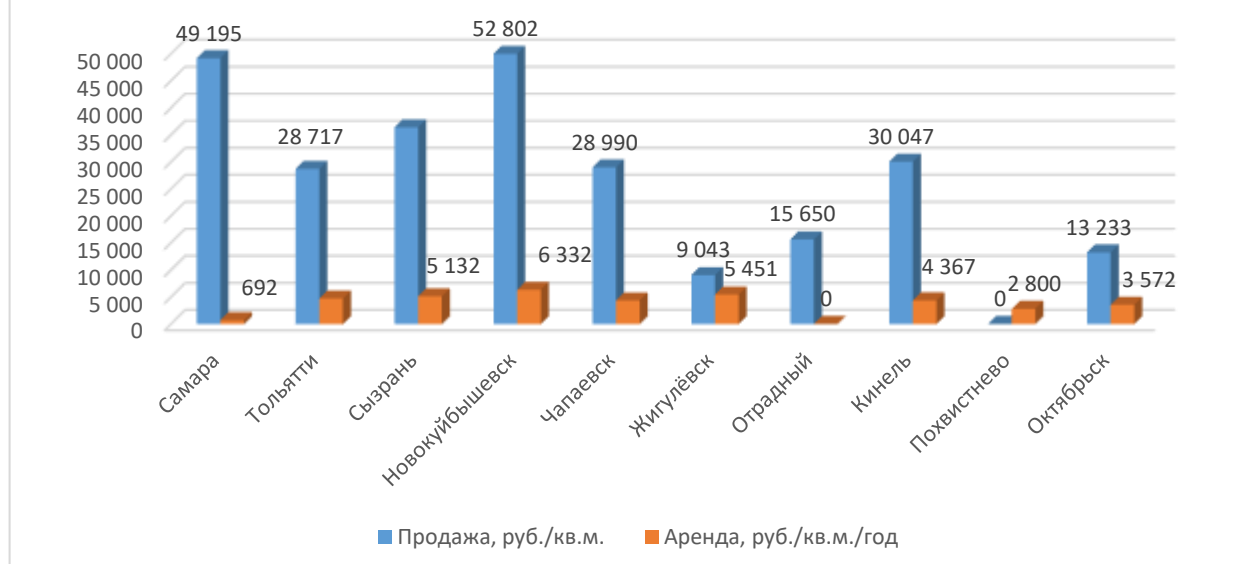
Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи торговой недвижимости в Самарской области была зафиксирована в г. Отрадный, и составила 89 992 руб. Наименьшая средняя стоимость 1 м2 продажи торговой недвижимости в Самарской области была зафиксирована в г. Похвистнево, и составила 16 523 руб. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой к аренде, была зафиксирована в г. Самара и составила 10 475 руб. в год, наименьшая в г. Похвистнево – 3 600 руб. в год.

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ за III квартал 2020 года



Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи производственно-складской недвижимости в Самарской области была зафиксирована в г. Чапаевск, и составила 24 588 руб. Наименьшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи производственно-складской недвижимости в Самарской области была зафиксирована в г. Жигулёвск 3 254 руб. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой к аренде, была зафиксирована в г. Кинель, и составила 3 773 руб., наименьшая в г. Похвистнево – 1 620 руб.

### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА III КВАРТАЛ 2020 ГОДА



Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи объектов свободного назначения в Самарской области была зафиксирована в г. Новокуйбышевск, и составила 52 802 руб. Наименьшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи объектов свободного назначения в Самарской области была зафиксирована в г. Жигулёвск – 9 043 руб. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> объектов свободного назначения, предлагаемой к аренде, была зафиксирована в г. Новокуйбышевск, и составила 6 332 руб. в год, наименьшая в г. Самара – 692 руб. в год.

Город	Офисная				Торговая				Производственно-складская				Объекты свободного назначения			
	Продажа (руб./кв.м)		Аренда (руб./кв.м/год)		Продажа (руб./кв.м)		Аренда (руб./кв.м/год)		Продажа (руб./кв.м)		Аренда (руб./кв.м/год)		Продажа (руб./кв.м)		Аренда (руб./кв.м/год)	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Самара	15 645	109 756	1 714	15 600	15 257	183 077	2 037	48 000	1 126	79 882	360	12 960	5 839	134 241	180	2 274
Тольятти	2 533	76 000	1 680	20 000	2 533	77 500	2 664	28 800	1 042	34 123	262	9 000	2 533	109 068	600	26 182
Сызрань	14 409	100 000	2 400	7 200	36 719	100 000	1 632	12 000	1 800	9 596	1 200	6 792	10 714	100 000	720	8 400
Новокуйбышевск	23 094	87 013	3 180	7 200	16 779	98 361	3 600	13 935	1 495	27 500	600	4 680	10 625	103 448	3 000	10 000
Чапаевск	29 795	73 846	5 269	6 600	30 675	38 659	4 260	11 232	3 746	53 099	-	-	20 548	39 468	1 800	6 500
Жигулёвск	20 740	43 333	3 000	5 023	24 837	44 326	3 600	6 000	2 375	4 132	-	-	4 132	13 953	4 235	6 667
Отрадный	-	-	-	-	84 746	95 238	8 717	9 524	-	-	-	-	6 300	25 000	-	-
Кинель	28 750	30 000	3 500	4 500	21 000	80 000	-	-	5 552	30 000	1 516	8 220	18 386	41 966	2 400	12 000
Похвистнево	-	-	2 160	5 040	6 384	30 184	3 600	5 040	-	-	1 080	2 160	-	-	1 200	5 040
Октябрьск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 030	14 436	3 273	3 871

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> по районам Самарской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в г. Тольятти и составила 2 533 руб., максимальная стоимость была зафиксирована в г. Самара и составила 109 756 руб. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в г. Тольятти и составила 1 680 руб. в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в г. Тольятти и составила 20 000 руб. в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> по районам Самарской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в г. Тольятти и составила 2 533 руб., максимальная стоимость была зафиксирована в г. Самара и составила 183 077 руб. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в г. Сызрань и составила 1 632 руб. в год. Максимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в г. Самара и составила 48 000 руб. в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> по районам Самарской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в г. Тольятти и составила 1 042 руб., максимальная стоимость была зафиксирована в г. Самара и составила 79 882 руб. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в г. Тольятти и составила 262 руб. в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в г. Самара и составляет 12 960 руб. в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> по районам Самарской области в сегменте объектов свободного назначения была зафиксирована в г. Тольятти и составила 2 533 руб., максимальная стоимость была зафиксирована в г. Самара и составила 134 241 руб. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> объекта свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в г. Самара и составила 180 руб. в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в г. Тольятти и составляет 26 182 руб. в год.

### 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. 116 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 Объекта оценки.

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

Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	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, мкр. 17-й квартал, Тополиная ул., 33А	ОСЗ	18 900 000	940,0	20 106	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/226255907/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/226255907/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 19-й квартал, бул. Татищева, 1А	ОСЗ	40 000 000	1 051,0	38 059	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/226255922/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/226255922/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 119-й, 126-й кварталы, ул. Шлютова, 92	ОСЗ	25 000 000	1 120,0	22 321	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/237609509/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/237609509/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 19-й квартал, Новозаводская ул., 57В	ОСЗ	37 000 000	2 730,1	13 553	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/236155518/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/236155518/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 19-й квартал, Комсомольская ул., 84А	ОСЗ	84 000 000	7 229,0	11 620	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/234459020/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/234459020/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 34	ОСЗ	12 000 000	1 700,0	7 059	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/164938196/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/164938196/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Новозаводская ул., 4	ОСЗ	20 000 000	3 400,0	5 882	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242156/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242156/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Громовой, 48	ОСЗ	50 000 000	3 006,1	16 633	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241881/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241881/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 6-й квартал, Революционная ул., 64	ОСЗ	68 000 000	1 865,0	36 461	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/162199275/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/162199275/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 115	ОСЗ	100 000 000	6 081,3	16 444	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242116/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242116/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Индустриальная ул., 12	ОСЗ	115 000 000	3 289,8	34 957	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241766/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241766/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 27	ОСЗ	116 000 000	3 329,0	34 845	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241764/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241764/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Коммунальная ул., 37А	ОСЗ	15 000 000	1 300,0	11 538	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242062/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242062/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Новозаводская ул., 8	ОСЗ	21 800 000	4 918,0	4 433	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/225376961/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/225376961/</a>

Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Платановая ул., 3	ОСЗ	25 000 000	1 600,0	15 625	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241995/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241995/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 12-й квартал, бул. Гая, 1А	ОСЗ	32 000 000	956,8	33 445	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, бул. Ленина, 3А	ОСЗ	60 000 000	2 531,0	23 706	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/244143587/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/244143587/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Мурысева, 52Б	ОСЗ	67 000 000	1 530,0	43 791	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/</a>

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений по продаже офисно-торговых зданий свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 4 433 – 43 791 руб./кв. м.

Таблица 6-5 Аренда

Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	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, Южное ш., 22	встроенное помещение	192 500	700,0	3 300	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й А квартал, ул. 40 лет Победы, 13В	встроенное помещение	400 000	800	6 000	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/232656172/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/232656172/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 19-й квартал, ул. 70 лет Октября, 56	встроенное помещение	874 680	2 915,6	3 600	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/240371073/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/240371073/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й квартал, ул. 70 лет Октября, 19	встроенное помещение	264 000	550,0	5 760	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/234459321/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/234459321/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 19-й квартал, Комсомольская ул., 84А	встроенное помещение	342 000	1 500,0	2 736	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/234459060/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/234459060/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 12-й, 13-й кварталы, Молодежный бул., 6	встроенное помещение	250 000	500,0	6 000	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255868/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255868/</a>

Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	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 Центральный, бул. 50 лет Октября, 48	встроенное помещение	135 000	500,0	3 240	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	встроенное помещение	290 000	1 000	3 480	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/230813957/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/230813957/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Транспортная ул., 24А	встроенное помещение	480 000	1 600,0	3 600	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/233063543/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/233063543/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 72-й квартал, ул. Голосова, 32Б	встроенное помещение	107 250	715,0	1 800	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/241681508/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/241681508/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Лизы Чайкиной, 85	встроенное помещение	224 400	660,0	4 080	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/237929014/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/237929014/</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Ларина, 145	встроенное помещение	280 000	700,0	4 800	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30-700_m_2076738966">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30-700_m_2076738966</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, б-р 50 лет Октября, 7А	встроенное помещение	220 000	550	4 800	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovyh_ploschadev_1788468500">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovyh_ploschadev_1788468500</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Шлюзовой, Гидротехническая ул., 28	встроенное помещение	537 400	1 074,8	6 000	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1074.8_m_1806509301">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1074.8_m_1806509301</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Молодёжный б-р, 1	встроенное помещение	350 000	500,0	8 400	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_ploschadi_svobody_130-500_m_1967629387">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_na_ploschadi_svobody_130-500_m_1967629387</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Комсомольская ул., 88	встроенное помещение	1 250 000	3 026,2	4 957	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3026.2_m_2016570170">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3026.2_m_2016570170</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Ленинградская ул., 57	встроенное помещение	125 500	502,0	3 000	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_leningradskoy_502_m_2016743718">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_leningradskoy_502_m_2016743718</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Транспортная ул., 22	встроенное помещение	256 370	2 563,7	1 200	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2563.7_m_1252791725">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2563.7_m_1252791725</a>
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Матросова, 21Б	встроенное помещение	285 000	950,0	3 600	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243</a>

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: 1 200 – 8 400 руб./кв. м /год.



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

### 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 – 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 6-6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

#### 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 6-7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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:



Рис. 70<sup>15</sup>

Рисунок 6-8

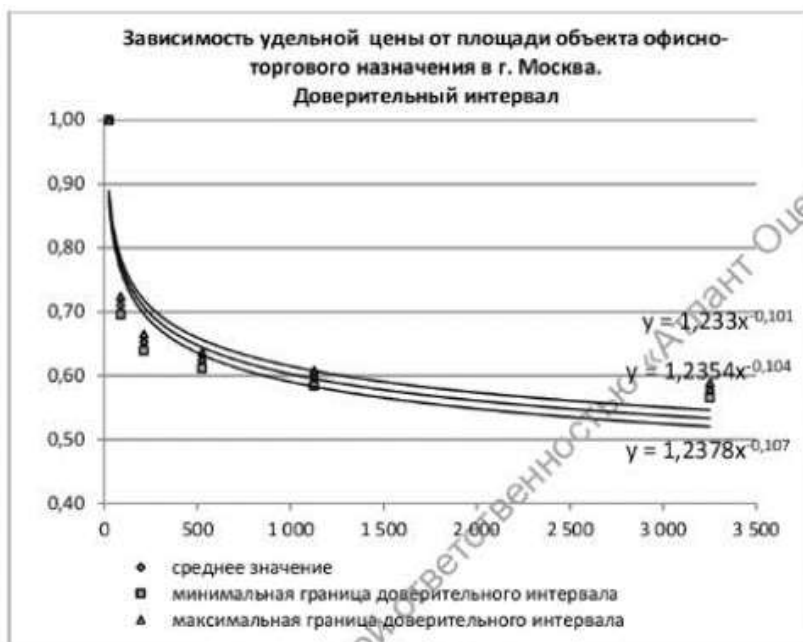


Рис. 72<sup>17</sup>

Рисунок 6-9

### 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:

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 - 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.:

Таблица 6-9

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 6-10

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 - 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.:

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	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-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>.

Таблица 6-12

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

#### 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 – 2019 "операционные расходы для коммерческой недвижимости", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2019 год) под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 6-13

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>12,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>26,5%</b>

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

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

- состав передаваемых прав;
- дата продажи / аренды;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- расположение относительно красной линии;
- площадь;
- тип объекта;
- физическое состояние здания;
- вид и состояние внутренней отделки;
- наличие парковки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- функциональное назначение;
- состав арендной ставки.

**Выводы:**

Диапазон цен предложений по продаже офисно-торговых зданий свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 4 433 – 43 791 руб./кв. м.

Диапазон цен предложений по аренде офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 1 200 – 8 400 руб./кв. м /год.

### *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 месяцев<sup>18</sup> (принимается как среднее значение по РФ для административных (офисных) помещений и зданий как наиболее близкого сегмента).

Таблица 6-14

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7
	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской			

<sup>18</sup> Согласно данным Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Полученные выше данные сопоставляются с таблицей ликвидности объектов недвижимости:<sup>19</sup>

Таблица 6-15

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 составляет<sup>20</sup>:

Таблица 6-16

**2.1. Процент недозагрузки на активном рынке**  
**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,**  
**усредненные по городам России, и границы**  
**доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Величина операционных расходов в среднем в анализируемом сегменте составляет<sup>21</sup>:

Таблица 6-17

**Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода**

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовая торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Таблица 6-18

**Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода**

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

<sup>19</sup> <https://e-koncept.ru/2014/54898.htm>

<sup>20</sup> Согласно данным Справочника 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.

<sup>21</sup> Согласно данным Справочника Оценщика недвижимости – 2019 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2019 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Коэффициент капитализации в среднем в анализируемом сегменте составляет<sup>22</sup>:

Таблица 6-19

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

<sup>22</sup> Согласно данным Справочника 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.



## 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.

**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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 8.1 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:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – 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<sub>ед</sub> – цена единицы сравнения;

K<sub>ед</sub> – количество единиц сравнения;

(V<sub>ед</sub> × P<sub>пр</sub>) – цена аналога до учета поправки;

P<sub>пр</sub> – 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<sub>од</sub> – 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<sub>ад</sub> – 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<sub>ia</sub> – 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.

## 8.2 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 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> здания площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> здания площадью 100 м<sup>2</sup>.

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 8-1\*

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	12.12.2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки <sup>23</sup>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Банькина, 27	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 12-й квартал, бул. Гая, 1А	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Мурысева, 52Б
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	внутри квартала	первая линия
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Общая площадь, кв. м.	2 974,70	3 329,00	956,80	1 530,00
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная

<sup>23</sup> Согласно информации, полученной в ходе телефонных переговоров, проведенных с собственником, предложение по продаже объекта-аналога №3 актуально на дату оценки.

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	116 000 000	32 000 000	67 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, с учетом НДС	Определяется	34 845	33 445	43 791
Цена предложения за 1 кв. м, без учета НДС	Определяется	29 038	27 871	36 493
Источник информации		<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241764/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241764/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/</a>

\*\*Информация о физических и технических характеристиках, учетывании 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.

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, 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 8-2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Объект оценки, как и объекты-аналоги, являются офисно-торговыми объектами свободного назначения, величина корректировки составит 10,8%.

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 8-3

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	внутри квартала	первая линия
Корректировка, %		-19,00%	0,00%	-19,00%

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 8-4

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Площадь, кв.м	2 974,70	3 329,00	956,80	1 530,00
Коэффициент	$(1,5836 \cdot 2\,974,70)^{-0,129} = 0,3359$	$(1,5836 \cdot 3\,329,00)^{-0,129} = 0,3310$	$(1,5836 \cdot 956,80)^{-0,129} = 0,3888$	$(1,5836 \cdot 1\,530,00)^{-0,129} = 0,3659$
Корректировка, %		$0,3359/0,3310-1 = 1,48\%$	$0,3359/0,3888-1 = -13,61\%$	$0,3359/0,3659-1 = -8,20\%$

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

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.

### 8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8-5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		116 000 000	32 000 000	67 000 000
Общая площадь	кв.м.	2974,7	3329,0	956,8	1530,0
Цена предложения за 1 кв.м., без учета НДС	руб/кв.м		34 845	33 445	43 791
<i>Передаваемые права</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		34 845	33 445	43 791
<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.		34 845	33 445	43 791
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		34 845	33 445	43 791
<i>Факт сделки/предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,80%	-10,80%	-10,80%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		31 082	29 833	39 062
<i>Дата продажи/предложения</i>		12.12.2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		31 082	29 833	39 062
<i>Местоположение</i>		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 27	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 12-й квартал, бул. Гая, 1А	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский, ул. Мухоморова, 52Б
Корректировка			0,00%	0,00%	-20,55%
Скорректированная цена			31 082	29 833	39 062
<i>Расположение относительно красной линии</i>	кв.м.	внутри квартала	первая линия	внутри квартала	первая линия

Корректировка	%		-19,00%	0,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		25 176	29 833	31 640
Тип объекта	кв.м.	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		25 176	29 833	31 640
Общая площадь, кв. м.		2 974,70	3 329,00	956,80	1 530,00
Корректировка		0,3359	0,3310	0,3888	0,3659
	%		1,48%	-13,61%	-8,20%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		25 549	25 773	29 046
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		25 549	25 773	29 046
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		25 549	25 773	29 046
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		25 549	25 773	29 046
Коммуникации (разводка)		Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена	Разводка коммуникаций выполнена
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		25 549	25 773	29 046
Назначение		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.		25 549	25 773	29 046
Общая величина корректировки, %	%		20,48%	13,61%	27,20%
1/n			4,88	7,35	3,68
Сумма 1/n			15,91	15,91	15,91
Весовые коэффициенты			0,306725	0,461974	0,231301
Рыночная стоимость 1 кв.м., без НДС	руб/кв.м.	26 461			
Рыночная стоимость 1 кв.м., с НДС	руб.	22 051			
Рыночная стоимость объекта, без НДС	руб.	78 713 537			
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.	65 595 110			

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

78 713 537 (Семьдесят восемь миллионов семьсот тринадцать тысяч пятьсот тридцать семь) рублей с учетом НДС

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

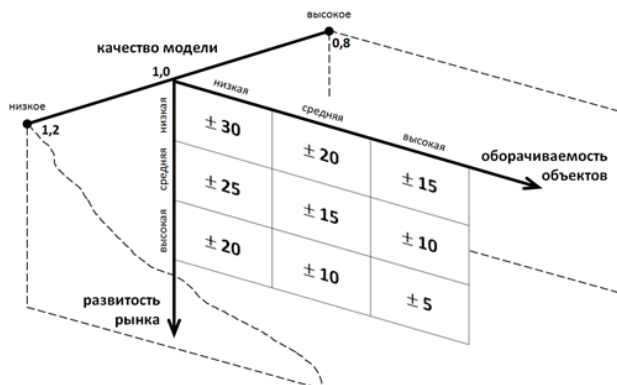


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

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:

70 842 183 – 86 584 891 рублей с учетом НДС



## 9 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.

### 9.1 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 9-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	12.12.2020	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 Автозаводский, Южное ш., 22	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, бул. 50 лет Октября, 48	Самарская область, Тольятти, ул. Матросова, 21Б
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	внутри квартала
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Общая площадь, кв. м.	2 974,70	700,00	500,00	950,00
Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие парковки	организованная	стихийная	стихийная	организованная
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
Состав арендной ставки	Определяется	192 500	135 000	285 000
Цена предложения	Определяется	3 300	3 240	3 600
Цена предложения за 1 кв. м, с учетом НДС	Определяется	2 750	2 700	3 000
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		<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243</a>

\*\*Информация о физических и технических характеристиках, учитывании 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, 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 9-2

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

Объект оценки, как и объекты-аналоги, являются офисно-торговыми объектами свободного назначения, величина корректировки составит 9,5%.

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 9-3

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	внутри квартала
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	0,00%

Тип объекта. 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
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка, %		$1/0,92-1=8,70\%$	$1/0,92-1=8,70\%$	0,00%

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	700,00	500,00	950,00
Коэффициент	$(1,2354 \cdot 2\,974,70)^{-0,104} = 0,4258$	$(1,2354 \cdot 700,00)^{-0,104} = 0,4950$	$(1,2354 \cdot 500,00)^{-0,104} = 0,5126$	$(1,2354 \cdot 950,00)^{-0,104} = 0,4795$
Корректировка, %		$0,4258/0,4950-1=-13,98\%$	$0,4258/0,5126-1=-16,93\%$	$0,4258/0,4795-1=-11,20\%$

Физическое состояние здания. 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
Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		21,00%	21,00%	0,00%

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 9-7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Наличие парковки	организованная	стихийная	стихийная	организованная
Корректировка, %		11,00%	11,00%	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:

Таблица 9-8

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата	руб.		192 500	135 000	285 000
Общая площадь	кв.м.	2974,7	700,0	500,0	950,0
Арендная ставка за 1 кв.м. в год, без учета НДС	руб/кв.м		3 300	3 240	3 600
<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		3 300	3 240	3 600
<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		3 300	3 240	3 600

<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		3 300	3 240	3 600
<i>Факт сделки/предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		2 987	2 932	3 258
<i>Дата продажи/предложения</i>		12.12.2020	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		2 987	2 932	3 258
<i>Местоположение</i>		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 22	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, бул. 50 лет Октября, 48	Самарская область, Тольятти, ул. Матросова, 21Б
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка			2 987	2 932	3 258
<i>Расположение относительно красной линии</i>	кв.м.	внутри квартала	первая линия	первая линия	внутри квартала
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		2 509	2 463	3 258
<i>Тип объекта</i>	кв.м.	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка	%		8,70%	8,70%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		2 727	2 677	3 258
<i>Общая площадь, кв. м.</i>		2 974,70	700,00	500,00	950,00
Корректировка		0,4258	0,4950	0,5126	0,4795
	%		-13,98%	-16,93%	-11,20%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		2 346	2 224	2 893
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	удовлетворительно	удовлетворительно	хорошее
Корректировка	%		21,00%	21,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		2 839	2 691	2 893
<i>Состояние внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		2 839	2 691	2 893
<i>Наличие парковки</i>		организованная	стихийная	стихийная	организованная
Корректировка	%		11,00%	11,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		3 151	2 987	2 893
<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		3 151	2 987	2 893

Назначение		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		3 151	2 987	2 893
<i>Состав арендной ставки</i>		с учетом эксплуатационны х расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационны х расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м		3 151	2 987	2 893
Общая величина корректировки, %	%		76,68%	73,63%	11,20%
1/n			1,30	1,36	8,93
Сумма 1/n			11,59	11,59	11,59
Весовые коэффициенты			0,11217	0,11734	0,77049
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в год, без НДС	руб./кв.м	2 882			
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в год, с НДС	руб.	2 402			

Арендная ставка для оцениваемого объекта составила 2 882 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 9.5 данного Отчета.

## 9.2 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 9.5 данного Отчета.

## 9.3 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 статей<sup>24</sup>. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам<sup>25</sup>. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют<sup>26</sup>.

Размер операционных расходов определен в разделе анализа рынка объекта оценки в рамках настоящего отчета (см. Главу 6, раздел 6.5) и составляет: 18,10% от ПВД как среднее значение для офисных объектов класса С.

Величина операционных расходов определена в разделе 9.5 данного Отчета.

## 9.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Чистый операционный доход от объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{недозагрузка} - \text{операционные расходы},$$

Где:

ЧОД – чистый операционный доход;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта определялась по формуле:

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

ЧОД<sub>00</sub> – чистый операционный доход от объекта недвижимости;

K<sub>00</sub> – 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);

<sup>24</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020» Л. А. Лейфер

<sup>25</sup> Согласно типичным договорам аренды по данным RWAY №213 стр.95

<sup>26</sup> Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012., стр. 96



- 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 10,6% для объектов свободного назначения.

## 9.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица 9-9

Элементы расчета	Значения
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	2 882
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	2 402
Площадь объекта оценки, кв. м	2 974,7
Потенциальный валовый доход без НДС, руб.	7 145 229
Потери при сборе арендных платежей	12,50%
Потери при сборе арендных платежей, руб.	893 154
Действительный валовый доход, руб.	6 252 075
Операционные расходы, руб./кв. м в год	18,10%
Операционные расходы, руб./год	1 293 286
Чистый операционный доход, руб.	4 958 789
Коэффициент капитализации	10,60%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	46 781 028
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	56 137 234
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб. за 1 кв.м	18 872

Таким образом, рыночная стоимость 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, по состоянию на 12 декабря 2020 года, определенная в рамках доходного подхода, составляет:

56 137 234 (Пятьдесят шесть миллионов сто тридцать семь тысяч двести тридцать четыре) рублей с учетом НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости Объекта оценки, приведен в таблице ниже:

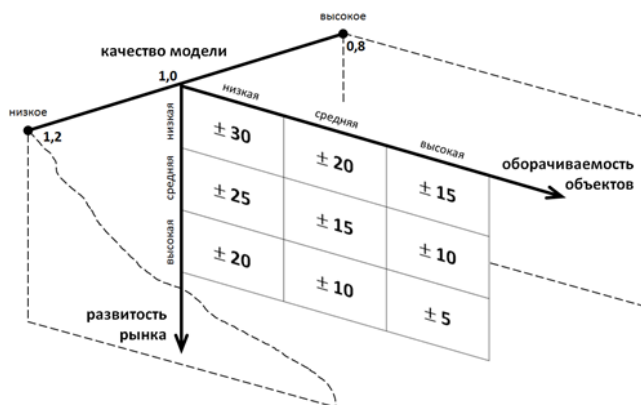


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

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, определенной в рамках доходного подхода, составляют:

50 523 511 – 61 750 957 рублей с учетом НДС

## 10 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 10-1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	78 713 537	56 137 234
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10		
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>мин</sub> ), руб.	-	70 842 183	50 523 511
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>макс</sub> ), руб.	-	86 584 891	61 750 957
Существенность отличий	Отличия существенны: результат доходного подхода находится вне границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится вне границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом		

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:** в связи с текущей социально-экономической ситуацией в стране, описанной в разделе 6 настоящего Отчёта, Оценщик считает, что наиболее реальную рыночную стоимость Объекта оценки, которая может возникнуть на рынке в процессе купли-продажи, отражает сравнительный подход, поскольку при расчёте используются сложившиеся на рынке цены на похожие объекты. В связи с чем им присваиваются весовые коэффициенты 0,00 – для доходного подхода и 1,00 – для сравнительного подхода.

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 10-2 (Согласование результатов объекта оценки)

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки			0
-	цели оценки	100	0	0
-	функциональному назначению объекта оценки	100	0	0
-	оцениваемым правам	100	0	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	100	0	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	100	0	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	100	0	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	100	0	0
<i>Средний ранг, баллы</i>		100,0	0,0	0
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		1,0	0,0	0,00
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, с НДС, руб.		56 137 234	78 713 537	не применялся
Согласованная рыночная стоимость объекта с учетом НДС руб.		78 713 537		
Согласованная рыночная стоимость объекта округленно с учетом НДС руб.		78 714 000		
Согласованная рыночная стоимость объекта без учета НДС руб.		65 595 000		

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 Объекта оценки<sup>27</sup>.

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

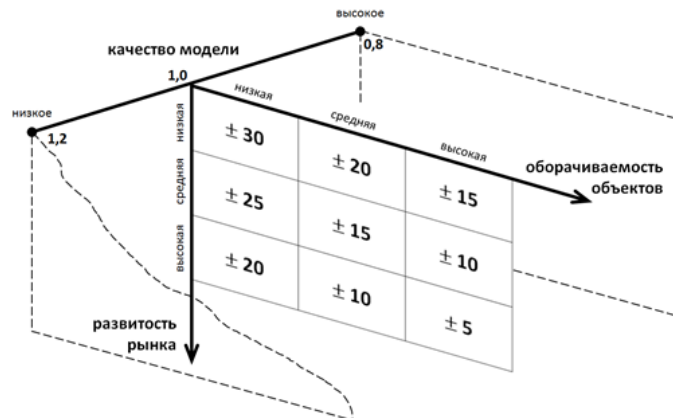


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

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 составляют:

Таблица 10-3

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	70 842 600	86 585 400

<sup>27</sup> 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

## 11 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, определенная по состоянию на 12 декабря 2020 года, округленно составляет:

Таблица 11-1

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Величина НДС	Рыночная стоимость, 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	78 714 000 (Семьдесят восемь миллионов семьсот четырнадцать тысяч)	13 119 000	65 595 000 (Шестьдесят пять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч)

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



Н.В. Пахотина

## 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



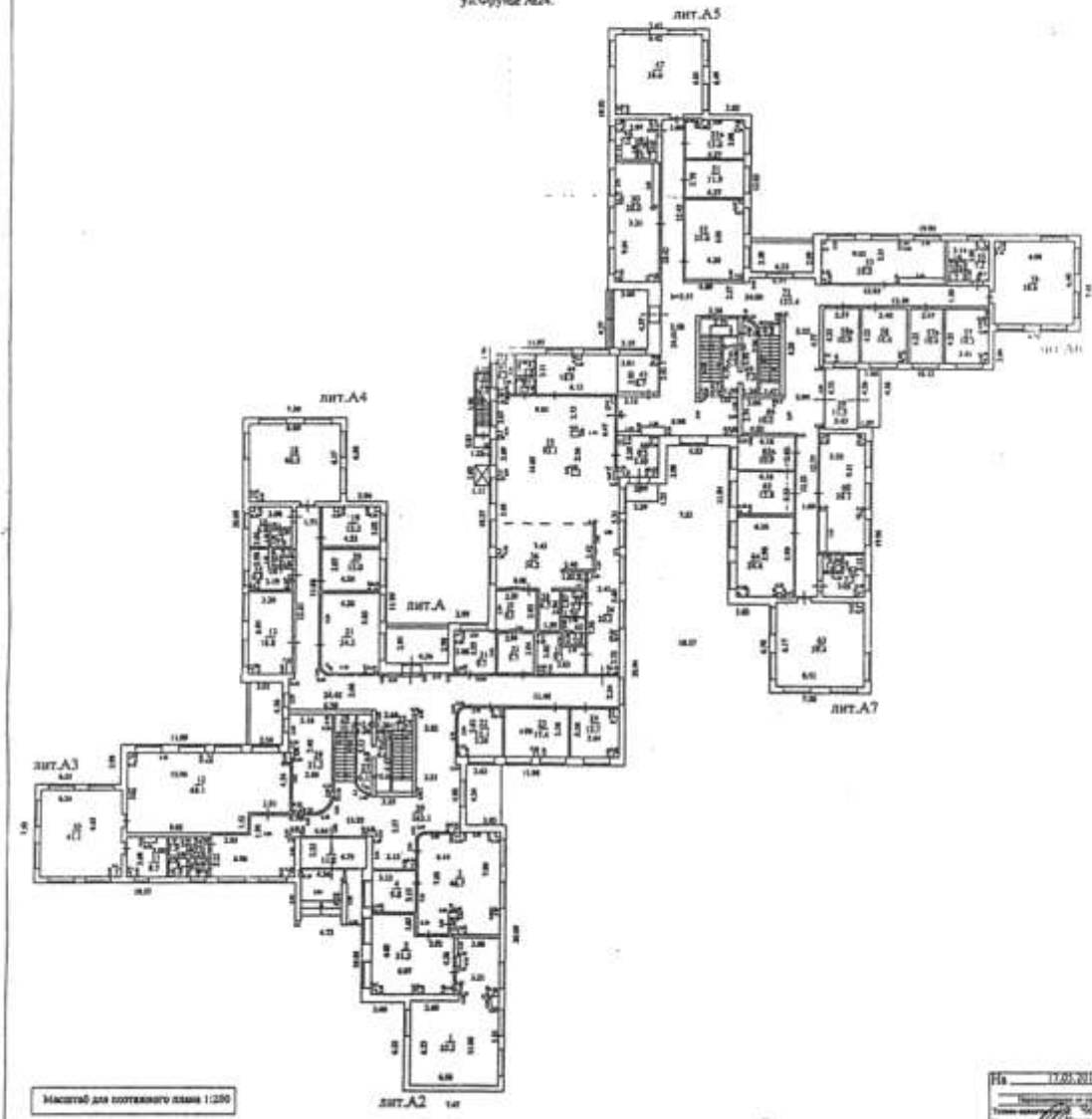
63-63/009-63/009/700/2015-6323/2

Кузнецова Т. М.

AA 286258



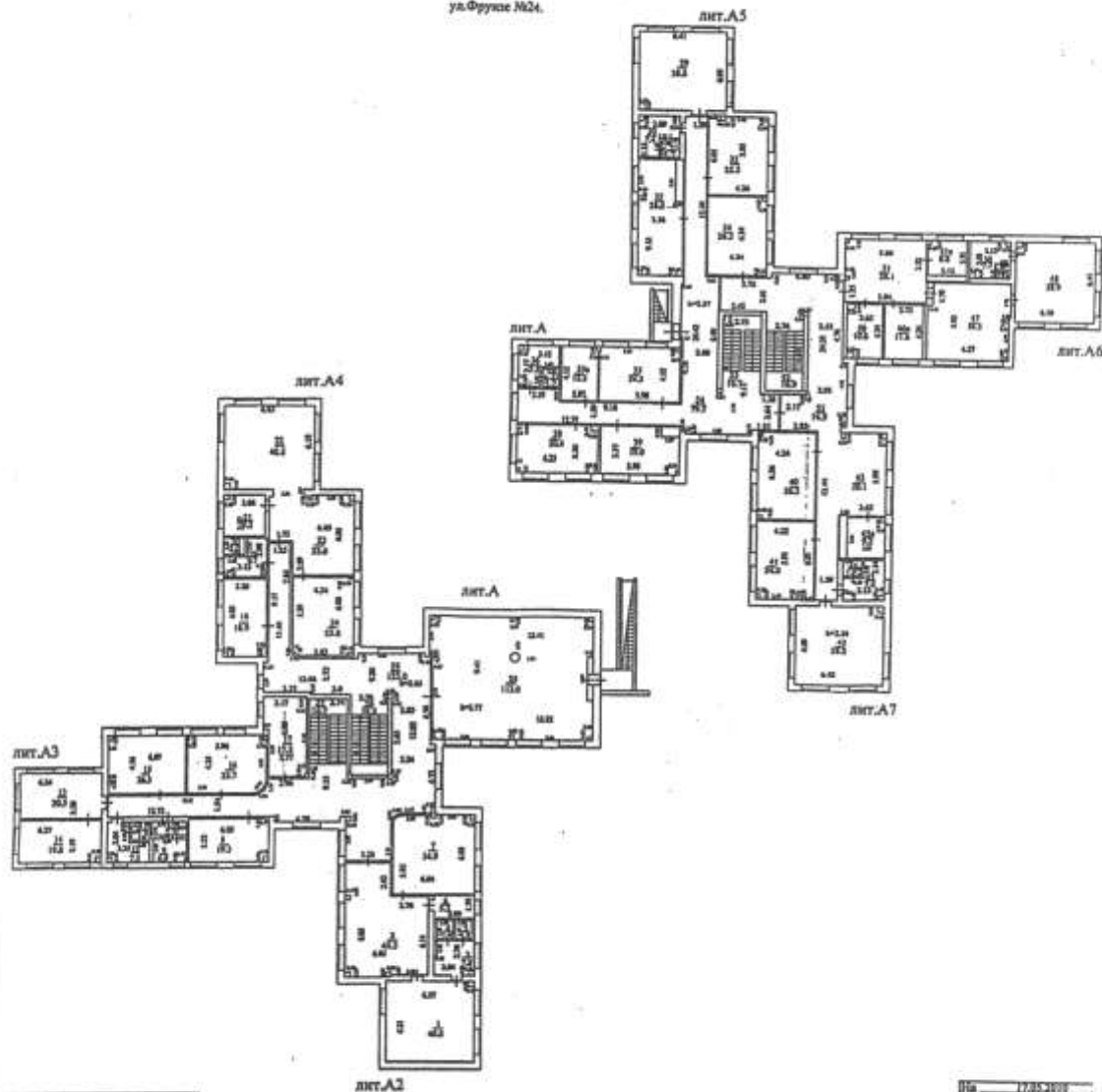
План 1 этаж, Лит.А2-А7  
г.Тольятти  
ул.Фрунзе №24.



Масштаб для построения плана 1:200

№ 17.05.2019  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

План 2 этажа Лит.А-А-А-А-А-А-А-А-А-А  
г.Тольятти  
ул.Фрунзе №24.



Масштаб для поэтажного плана 1:200

№	1:000-01/2019
Инженер	<i>(Signature)</i>
Проектировщик	<i>(Signature)</i>
Архитектор	<i>(Signature)</i>

ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

# Сравнительный подход Аналог №1

**Здание, 3 500 м²**  
Самарская область, Тольятты, р-н Центральный, ул. Бакинская, 27. Площадь

**116 000 000 Р**  
11 343,8 кв. м

**3 500 м²** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Описание объекта: 5 земельный участок: 5000 кв. м 5 зданий, соединенных по коридору, по этажи. Общая: 3500 кв. м, цокольный этаж 900 кв. м, 1-2 этаж по 800 кв. м Назначение: Аппаратный. 1-2 этаж офисные помещения и зал под банк, цокольный этаж бытовые помещения, два этаж вентиляторы, бытовые помещения - вода под давлением и центральной системы, оплата по счетчику - тепло 0,320 Гкал/час - электроэнергия 300 кВт, оплата по счетчику - газ нет - канализация: подключение к центральной системе - пропанга: автономная система подключения и центральной системы

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 958 732-66-10

**116 000 000 Р**  
11 343,8 кв. м

**ТРЕЙД-СЕРВИС**  
Агентство недвижимости  
Не работает с 2021 года  
Будь СЧАСТЛИВ

**+7 958 732-66-10**

**ООО услуги оценки - Аэрикс Групп**  
ИНТЕРНЕТ-ОЦЕНКА  
Срочно бизнес для новой сделки. Поможем реализовать вашу идею! Учен померанец

**Помощь Юридических лиц в Арбитраже!**  
качество - 100% Лучшее в арбитраже в Арбитраже - качество - 100% Лучшее цены!

Наши услуги: Получить консультацию, Сделать заявку

Наши услуги: Получить консультацию, Сделать заявку

Наши услуги: Получить консультацию, Сделать заявку

**Условия сделки**

Цена	116 000 000 Р	Налог	ИДС включен
Плата	80 343,8 кв. м	За сделки	19 332 330 Р

**С здания**

Общая площадь	3 500 м²
Площадь участка	60 сот.

Самарская область, Тольятты, р-н Центральный, ул. Бакинская, 27

**116 000 000 Р**  
11 343,8 кв. м

**ТРЕЙД-СЕРВИС**  
Агентство недвижимости  
Не работает с 2021 года  
Будь СЧАСТЛИВ

**+7 958 732-66-10**

**ООО услуги оценки - Аэрикс Групп**  
ИНТЕРНЕТ-ОЦЕНКА  
Срочно бизнес для новой сделки. Поможем реализовать вашу идею! Учен померанец

**Помощь Юридических лиц в Арбитраже!**  
качество - 100% Лучшее в арбитраже в Арбитраже - качество - 100% Лучшее цены!

Наши услуги: Получить консультацию, Сделать заявку

Наши услуги: Получить консультацию, Сделать заявку

Наши услуги: Получить консультацию, Сделать заявку

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241764/>



Аналог №2

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/

12 авг. 00:24 202 просмотров 0 в избранном

### Здание, 957 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 12-й квартал, Б-ул. Гаг. 1А. На карте

32 000 000 Р

32 426 Р за м<sup>2</sup>

ИПО: ТРИПЛ-СЕРВИС  
Аккредитованная компания  
На рынке с 2001 года  
Есть 124 объекта

+7 958 732-06-73

ОМС и особые условия в рассрочку  
доставлены не будут. Залог  
в обязательном порядке взносимый клиентом

Елена Николаевна Рудова  
Нет отзывов

Менее экскаваторы  
в аренду

Без посредников! Бесплатная  
доставка! Обширный парк  
собственной техники!

Доставка отладка  
новый техпарк Поддержка  
открытая клиенту

Юридический адрес  
в Москве за 6990.

Законные процедуры.  
Гарантированно проверенный  
и надежный юридический адрес  
в Москве!

Лицензия ООО  
Лицензия ИП  
Владельцы объектов  
Владельцы ИПО

957 м<sup>2</sup> 3 этажа  
Площадь Этажность

Продается ОТЛИЧНОЕ! 2-х этажное здание, отдельно стоящее с цокольным этажом с окнами, в центре 12 кв-ла, общей площадью 956,8 кв. м. Зем. уч-ок в собственности, своя парковка. Все коммуникации центральные, теплоснабжение сигнализация. Отличный ремонт помещений, на полу керамогранит, стены окраска, потолок Армстронг. Фасад здания выполнен из керамогранита. Постоянные арендаторы. ТОРГ!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
+7 958 732-06-73

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/

Встретиться (2) Описание На карте Актуальные цены Последние объявления

+7 958 732-06-73

ОМС и особые условия в рассрочку  
доставлены не будут. Залог  
в обязательном порядке взносимый клиентом

Условия сделки

Цена	32 000 000 Р	Налог	ИДС включен: 3 322 333 Р
Стоимость	32 426 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

+7 958 732-06-73

ОМС и особые условия в рассрочку  
доставлены не будут. Залог  
в обязательном порядке взносимый клиентом

Елена Николаевна Рудова  
Нет отзывов

Менее экскаваторы  
в аренду

Без посредников! Бесплатная  
доставка! Обширный парк  
собственной техники!

Доставка отладка  
новый техпарк Поддержка  
открытая клиенту

О здании

Общая площадь 957 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 12-й квартал, Б-ул. Гаг. 1А

Положение рядом Инфраструктура Планировка

https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/169089550/

# Аналог №3

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/

34 мая, 13:18 91 просмотр, 0 комментариев

## Здание (А), 1 530 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятты, р-н Комсомольский, мкр. Комсомольский ул. Мухомова 52Б на карте

Выгода инвестора  
7,5% годовых  
с ипотекой

67 000 000 Р

43 791 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 24922389

+7 927 613-55-99

Позвоните, чтобы узнать все об объявлении на ЦИАН и получить еще больше выгод

Написать объявлению

1 530 м<sup>2</sup> Площадь  
4 этажа Этажность  
А Класс  
1997 Год постройки

Предлагется на продажу Представительский офис класса АА – площадью 1530 кв.м., расположенный по адресу: г. Тольятты, ул. Мухомова 52Б. Офис представляет собой отдельное трехэтажное здание с цокольным этажом и застекленной парковкой.

Ближняя группа здания позволяет обеспечить удобную парковку и ограниченный доступ в фитнес-клуб, бизнес-зону и зону руководства. Концепция Представительского офисного комплекса и все обустройство офисного пространства позволяют вести любой вид производственной деловой деятельности.

Первый этаж здания имеет класс застройки А2. На этаже расположены сейфовое помещение, оружейная комната со стеллажом для огнестрельного оружия, рабочие кабинеты, автономный и бытовой помещения с возможностью организации бизнесовой, расчётно-кассовой деятельности с хранением для ценных бумаг и документов.

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/

Фотографии (25) Описание Фотогалерея Комментарии объявлению

## Здание, 1 530 м<sup>2</sup>

67 000 000 Р

43 791 Р за м<sup>2</sup>

ID 24922389

+7 927 613-55-99

Позвоните, чтобы узнать все об объявлении на ЦИАН и получить еще больше выгод

Написать объявлению

Второй этаж имеет возможность ограниченного доступа и представляет собой бизнес-зону с высокой степенью комфорта. Рабочие кабинеты расположены по периметру здания и имеют естественное освещение, высокое качество отделки, встроенную мебель, оборудованы системами вентиляции и кондиционирования.

Третий этаж, это особая зона с ограниченным доступом – зона руководства. На этаже расположены конференц-зал, рабочие кабинеты секретарей-референтов, кабинет руководителя и его заместителя. Рабочий кабинет Руководителя имеет особую отделку, панорамные окна в пол, аквариум с морской водой, рабочую зону, зону отдыха с камином. Кабинеты секретарей-референтов оборудованы отдельными зонами с тёмной кушеткой и гардеробными. Расположенная на этаже кафе-офис позволяет организовать встречу или переговоры в непринуждённой атмосфере. Coffee break, ланч или фуршет.

На цокольном этаже расположен фитнес-зал, состоящий из большого тренажёрного зала, малого тренажёрного зала, зоны бокса, дуэльной, раздевалки, массажного кабинета, сауны с бассейном.

В здании офиса полные кондиционирование, вентиляция, пожарная и охранный сигнализация, системы видеонаблюдения и мониторинга, современные системы коммуникаций и связи.

Примечательное расположение, современные инженерные системы, смелая архитектура помещений, высокое качество отделочных и инженерных отделок, превосходная транспортная доступность и богатая инфраструктура делают Офис уникальным и привлекательным. Для оформления фасада использовались современные технологии и материалы, играющие значительную роль в формировании стиля и создании особого имиджа здания. При строительстве и отделке комплекса, коммерческие предложения уступили место требованиям к качеству, удобству и стилю, были использованы исключительно высококачественные и дорогостоящие материалы и экологически безопасные.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 927 613-55-99

Позвоните, чтобы узнать все об объявлении на ЦИАН

Условия сделки

Цена	67 000 000 Р	Наличие	ИДЗ включен
Стоимость	43 791 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

+7 927 613-55-99

ООО услуги оценки - Аверта Групп!  
Оценка Бизнеса для любых целей. Поможем реализовать вашу идею! Успех поощрим!

Юридический адрес в Москве за 6990.  
Практика юридической. Предоставим проверенный и чистый юридический адрес в Москве!

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

<https://tollyatti.cian.ru/sale/commercial/204795409/>

# Доходный подход Аналог №1

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/

30.04.2025 02:03 92 просмотра, 1 просмотр

## Свободное назначение, 700 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Автовадский Южная ш. 22 на карте

192 500 Р/мес. +

3 300 Р за м<sup>2</sup> год


Перспектива 24 Тольятти  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Билл 205 объектов

+7 958 732-58-02

ОМС и сообщения в инспекцию  
доставлены на БУФТ. Закрыть  
В объявлении указаны дополнительные условия.

Помогите, пожалуйста, улучшить это объявление на ЦИАН. И добавьте свои фото видео.

Написать объявление



15 фото

700 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 6 Этаж  
Свободно Назначение

В Автовадском районе в аренду сдаётся помещение под офис на 1 этаже первой линии. Общая площадь составляет 700 кв. м. Помещение сдаётся с хорошим ремонтом: натяжные потолки, плитка, на стенах обои под покраску, установлен подвесной потолок. Для удобства арендатора в здании проведены широчай телефония и высокоскоростной интернет. Объект оборудован камерами видеонаблюдения и системой противопожарной безопасности. Деловая комплектация находится под круглосуточной охраной. На территории есть кафе и парковка. Звоните ПРИМО СЕРЖАС, пока ВАШ будущий офис не арендовал кто-то другой. Никакой комиссии при аренде! Лог 30372

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 958 732-58-02

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БиллКонтакт  
Вспомогательная консультация. Юристы высокой квалификации. Оплата за результат. Закрыть  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БиллКонтакт  
Вспомогательная консультация. Юристы высокой квалификации. Оплата за результат. Закрыть  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БиллКонтакт  
Вспомогательная консультация. Юристы высокой квалификации. Оплата за результат. Закрыть  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/

Госпожа Станислав ЮТРС Онлайн ГИС Главная | Рейтинги | ЕГРОС/ЕГРПТ | Ключевые слова... | Службонная карта... | Информационный... | Статусы | ФГИС ПП | Адресная Ли | tolyatti.cian.ru

Видеофотопанорама Описание На карте Контактное лицо

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 958 732-58-02

ОМС и сообщения в инспекцию  
доставлены на БУФТ. Закрыть  
В объявлении указаны дополнительные условия.

### Условия сделки

Цена	192 500 Р/мес.	Тип аренды	
Ставка	3 300 Р за м <sup>2</sup> год	Тип аренды	несезонное/Мес/год
налог	НДС включен 32 983 Р	Нормативный срок аренды	
Обеспечительный платеж		Акт приема-передачи	
Коммунальные платежи	не включены	Состояние помещения	
Вспомогательные расходы	не включены	Наличие ст. имущества	
Подписка	1 месяц		

+7 958 732-58-02

ОМС и сообщения в инспекцию  
доставлены на БУФТ. Закрыть  
В объявлении указаны дополнительные условия.

Написать объявление

Высота потолка 3 м

Самарская область, Тольятти, р-н Автовадский Южная ш. 22

Свободное назначение, 700 м<sup>2</sup>

192 500 Р/мес. +

3 300 Р за м<sup>2</sup> год

Перспектива 24 Тольятти  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Билл 205 объектов

+7 958 732-58-02

ОМС и сообщения в инспекцию  
доставлены на БУФТ. Закрыть  
В объявлении указаны дополнительные условия.

Помогите, пожалуйста, улучшить это объявление на ЦИАН. И добавьте свои фото видео.

Написать объявление

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БиллКонтакт  
Вспомогательная консультация. Юристы высокой квалификации. Оплата за результат. Закрыть  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БиллКонтакт  
Вспомогательная консультация. Юристы высокой квалификации. Оплата за результат. Закрыть  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БиллКонтакт  
Вспомогательная консультация. Юристы высокой квалификации. Оплата за результат. Закрыть  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

<https://tollyatti.cian.ru/rent/commercial/227354702/>

Аналог №2

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/

135 000 Р/мес.

3 240 в кв м в год

Следить за изменениями цены

Всечелны НДС. Без комиссии

ИРИ  
Русская Жилищника  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1992 года  
Будь 171 агент

+7 958 734-68-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш Задонат  
В объявлении указаны контактные данные

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовать  
Сделайте 10 объявлений и получите премию

Виктор Викторов Фоменко  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БитМонГрупп  
Видео  
Видео консультация. Качество экспертной информации. Оплата за результат. Звоните!  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

Продажа имущества на аукционе - Выгодное предложение!  
Видео  
Патристические акции ПАО

Офис, 500 м<sup>2</sup>  
в административном здании на Бульваре 50 лет Октября, 40  
Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, б-ль. 50 лет Октября, 40 по плану

500 м<sup>2</sup> Площадь  
3 из 3 Этаж  
Свободно Помещение

Всё готово для работы, большая парковка, общественный транспорт.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
+7 958 734-68-97

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/

135 000 Р/мес.

3 240 в кв м в год

Следить за изменениями цены

Всечелны НДС. Без комиссии

ИРИ  
Русская Жилищника  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1992 года  
Будь 171 агент

+7 958 734-68-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш Задонат  
В объявлении указаны контактные данные

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовать  
Сделайте 10 объявлений и получите премию

Виктор Викторов Фоменко  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Юр. сопровождение сделок - С недвижимостью. БитМонГрупп  
Видео  
Видео консультация. Качество экспертной информации. Оплата за результат. Звоните!  
О компании Контакты Отзывы Отзывы

Продажа имущества на аукционе - Выгодное предложение!  
Видео  
Патристические акции ПАО

Офис, 500 м<sup>2</sup>

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления  
+7 958 734-68-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш Задонат  
В объявлении указаны контактные данные

Условия сделки

Цена	135 000 Р/мес.	Тип здания	-
Этаж	3 из 3	Этаж здания	Двухэтажный
Площадь	500 кв. м	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная ставка	-
Коммунальные платежи	Не включены	Состояние здания	-
Включены ли коммунальные услуги	Не включены	Возможность аренды	-
Подключено	-		

+7 958 734-68-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш Задонат  
В объявлении указаны контактные данные

Парковка: Назначена

в административном здании на Бульваре 50 лет Октября, 40  
Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, б-ль. 50 лет Октября, 40

Посмотреть фото Инфраструктура Показать

https://tollyatti.cian.ru/rent/commercial/226255925/

### Аналог №3

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_torgovo-ofisnoe\_pomeschenie\_950m2\_1980646243

Сдам торгово-офисное помещение 950м2

300 Р в месяц за м<sup>2</sup>  
Без залога

8 927 263-58-42

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Максим  
Арендодатель  
На Авито с июня 2011  
Завершено 21 объявление

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1980646243, ☎ 1756 (+5)

Площадь: 950 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, ул. Матросова, 21Б  
р-н Комсомольский

Сдается в аренду отдельное 4х этажное здание (цоколь+3 этажа) 950 м<sup>2</sup>, с земельным участком в собственности 12 сот. Своя закрытая парковка, качественный современный ремонт, все коммуникации!

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_torgovo-ofisnoe\_pomeschenie\_950m2\_1980646243

р-н Комсомольский

300 Р в месяц за м<sup>2</sup>  
Без залога

8 927 263-58-42

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Максим  
Арендодатель  
На Авито с июня 2011  
Завершено 21 объявление

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1980646243, ☎ 1756 (+5)

Сдается в аренду отдельное 4х этажное здание (цоколь+3 этажа) 950 м<sup>2</sup>, с земельным участком в собственности 12 сот. Своя закрытая парковка, качественный современный ремонт, все коммуникации! Рядом ПКЮ Комсомольского района, набережная, густонаселенный жилой район с большим автомобильным и пешеходным трафиком! Идеально под офис компании, частную клинику, торговые помещения! Кабинетная система. Возможна перепланировка под единое пространство по 250 м<sup>2</sup> на этаже! Рассмотрим варианты полной или частичной аренды! Цена договорная, в зависимости от площади аренды и этажа!

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_torgovo-ofisnoe\\_pomeschenie\\_950m2\\_1980646243](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,  
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

# СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«11» марта 2020 г.

*Дата выдачи сертификата*

№ 1076

*Регистрационный номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:  
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»  
(ПРОТОКОЛ № 0002 от 12. 12. 2008 г.)

ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. Исполнительного директора  
НП «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 11.03.2020 г. до 10.03.2021г.

Президент НП «Партнерство Российского  
общества оценщиков»



( И.Л. Артеменков )

Срок действия сертификата продлен до

529



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-я Витский переулок, д.24, корп.1

## Разрешение

на применение Знака соответствия системы

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / P.1776-18

**Выдано ООО «Атлант Оценка»**

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10  
ИНН 7723748640

На основании Сертификата соответствия № РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.1693-18

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: 10.08.2018 г.

Срок действия: 10.08.2021 г.

Руководитель  
Органа по сертификации  
систем менеджмента



 А.В. Волков

0010105

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.

АО «Атлант», Москва, 23181, «Ф», Лицензия № 05-05-0024901/18, Т/б 840, Тел: (495) 750-47-43, [www.atlant.ru](http://www.atlant.ru)

Евро-Стандарт-Тест  
Goodwill Certification System





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.1693-18

### Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Сипячкова, 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; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление и 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 № 1920 от 10.08.2018 г.

Дата выдачи: 10.08.2018 г.


Срок действия: 10.08.2021 г.

Руководитель  
Органа по сертификации  
систем менеджмента

Председатель  
экспертной комиссии



 А.В. Волков

 Д.А. Черницына

0010118

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при проведении ежегодного инспекционного контроля.

АО «Орион», Москва, 2216 г. - филиал. Лицензия № 03-05-01003 ФНС РФ. TIN № 649. Тел.: +7(495) 709-47-42. [www.orient.ru](http://www.orient.ru)

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ  
Goodwill Certification System

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-03275220

«27» апреля 2020

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» 111020, г. Москва, 2-ая Сивичкина, д. 9А, стр. 10 ИНН 7723748640
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингострах» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «26» мая 2020 года по «25» мая 2021 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 Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.</b> 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере <b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.</b> 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 <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b> 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» июня 2020 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.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	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.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 деятельности.

- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 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 лицом Страхователю 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.
- 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.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 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.
- 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 наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 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.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 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.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mef@deeva@atlant-mos.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
- 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(495)975-98-15, со стороны Страховщика – +7(499)973-0-0000.
- 15. ПОДПИСИ СТОРОН**
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «Атлант Оценка»**
- От Страхователя:  
- ФИО, должность, должность, полномочий*
- СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**
- От Страховщика:  
- Архангельский С.И. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности № 4/19 от 08.07.2019 г.*



ОПОРА РОССИИ  
Индустриальная партнерская организация экспертов в области недвижимости

# 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: 01.01.2020г.

Окончание действия: 31.12.2020г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»





Партнерство РОО

НП "ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ  
РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ"

107076, Москва, Новая Басманная ул., 21-1  
Тел./факс: (499) 261-5653  
E-mail: info@roopartner.ru

Исх.№ 03 от 15.01.2020г.

#### 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 со стороны граждан и коммерческих организаций;
- 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

«14» октября 2015 г.  
Дата включения в реестр членов

№723  
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## ПАХОТИНА НАТАЛЬЯ ВЯЧЕСЛАВОВНА

Московская область, г. Раменское  
Паспорт 46 17 №648106 выдан ТП №2 межрайонного ОУФМС России по Московской обл.  
в городском поселении Раменское 05.08.2017 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 05.03.2019 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) 333-87-38

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](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

05.03.2019 г. № 4998-В/2019

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ВЫПИСКА

из реестра

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 20.05.2013г.) выдана по запросу Пахотиной Натальи Вячеславовны о том, что **Пахотина Наталья Вячеславовна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «14» октября 2015 года за регистрационным номером 723.

*Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
Ассоциации СРОО «СВОД»*



*А.С. Толчина*

СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Пахотин**

**Антон Александрович**

**гражданин России**

« 01 »

**августа 1988** г.

**г. Юрьевец, Ивановская область**

и

**Гладилова**

**Наталья Вячеславовна**

**гражданка России**

« 14 »

**января 1989** г.

**г. Юрьевец, Ивановская область**

заключили брак

**25.07.2017**

**двадцать пятого июля**

**две тысячи семнадцатого года**

о чем **2017** года **июля** месяца **25** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1055**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Пахотин**

жене **Пахотина**

Место государственной регистрации

**Богородский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы**

наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **25** » **июля** **2017** г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

 **Ж. Андриевская**

V-МЮ № 880982

Габриш, МГГО, Москва, 2016, 2-й изд.



Используйте услуги продавца Договора страхования на сайте [www.ingos.ru](http://www.ingos.ru)

**ИНГОССТРАХ**



**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-077968/20 от «29» сентября 2020 г.**

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Пахотина Наталья Вячеславовна  
Паспортные данные: 46 17 648106, выдан ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Раменское  
Адрес регистрации: г. Москва, Ташкентский пер., д.5, корп.2, кв.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» октября 2020 года по «30» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.10.2020 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

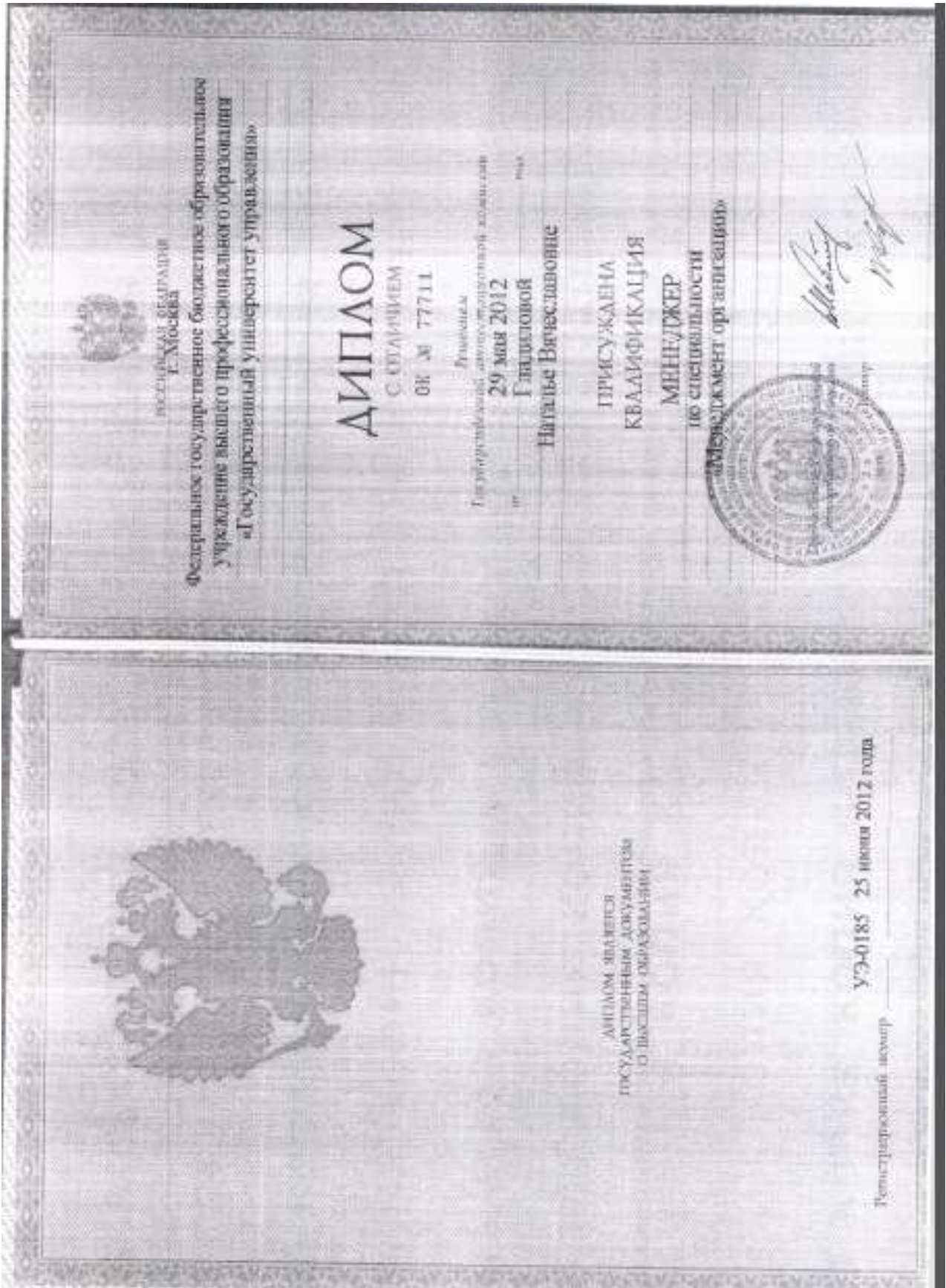
	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	nvpakhotina@atlant-mos.ru	prof-mosk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(495)975-98-15	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Пахотина Наталья Вячеславовна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Директор А.А. Пачаев  
на основании доверенности №708/1561-1 от 09.09.2020 г.



РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Москва

Федеральное государственное  
бюджетное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
«Государственный  
университет управления»

ПРИЛОЖЕНИЕ  
К ДИПЛОМУ

№ ОК № 77711

УЭ-0185

(регистрационный номер)

25 июня 2012

года

(дата выдачи)

Решением  
Государственной  
аттестационной  
комиссии

от 29 мая 2012

года

присуждена  
квалификация

МЕНЕДЖЕР

по специальности

«Менеджмент

организации»

Фамилия, имя, отчество

**ГЛАДИЛОВА Наталья Вячеславовна**

Дата рождения **14 января 1989 года**

Предыдущий документ об образовании:  
**аттестат о среднем (полном) общем образовании,  
выданный в 2006 году**

Вступительные испытания **прошла**

Поступил(а) в **2007 году в Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования «Государственный  
университет управления» (очная форма)**

Завершил(а) обучение в **2012 году в Федеральном государственном бюджетном  
образовательном учреждении высшего профессионального образования  
«Государственный университет управления» (очная форма)**

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление / специальность **Менеджмент организации**

Специализация **Оценка и управление собственностью**

Курсовые работы:

Прикладная математика, хорошо; Основы менеджмента, отлично;  
Управленческие решения, отлично; Информационные технологии управления, отлично;  
Инновационный менеджмент, отлично; Компьютерная подготовка, отлично;  
Финансовый анализ в оценке, отлично; Оценка предпринимательского бизнеса, отлично;  
Землеустройство и управление землепользованием, отлично;  
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью, отлично;  
Оценка и управление корпоративной собственностью, отлично;  
Оценка и управление недвижимостью, отлично;  
Теоретические основы оценки собственности, отлично;  
Государственное и муниципальное управление собственностью, отлично

Практика:

**учебно-ознакомительная, экономическая, менеджмента, 8 недель,  
отлично;  
преддипломная, 8 недель, отлично**

Итоговые государственные экзамены:

**междисциплинарный по специальности, отлично**

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

**на тему «Разработка мер по повышению стоимости компании ООО  
«Кредит-Центр Недвижимость» на основе реализации инвестиционного  
проекта», 12 недель, отлично**

Данный диплом даёт право профессиональной деятельности  
в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

Ректор

Декан

Секретарь



БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012872-1

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Пахотиной Наталье Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

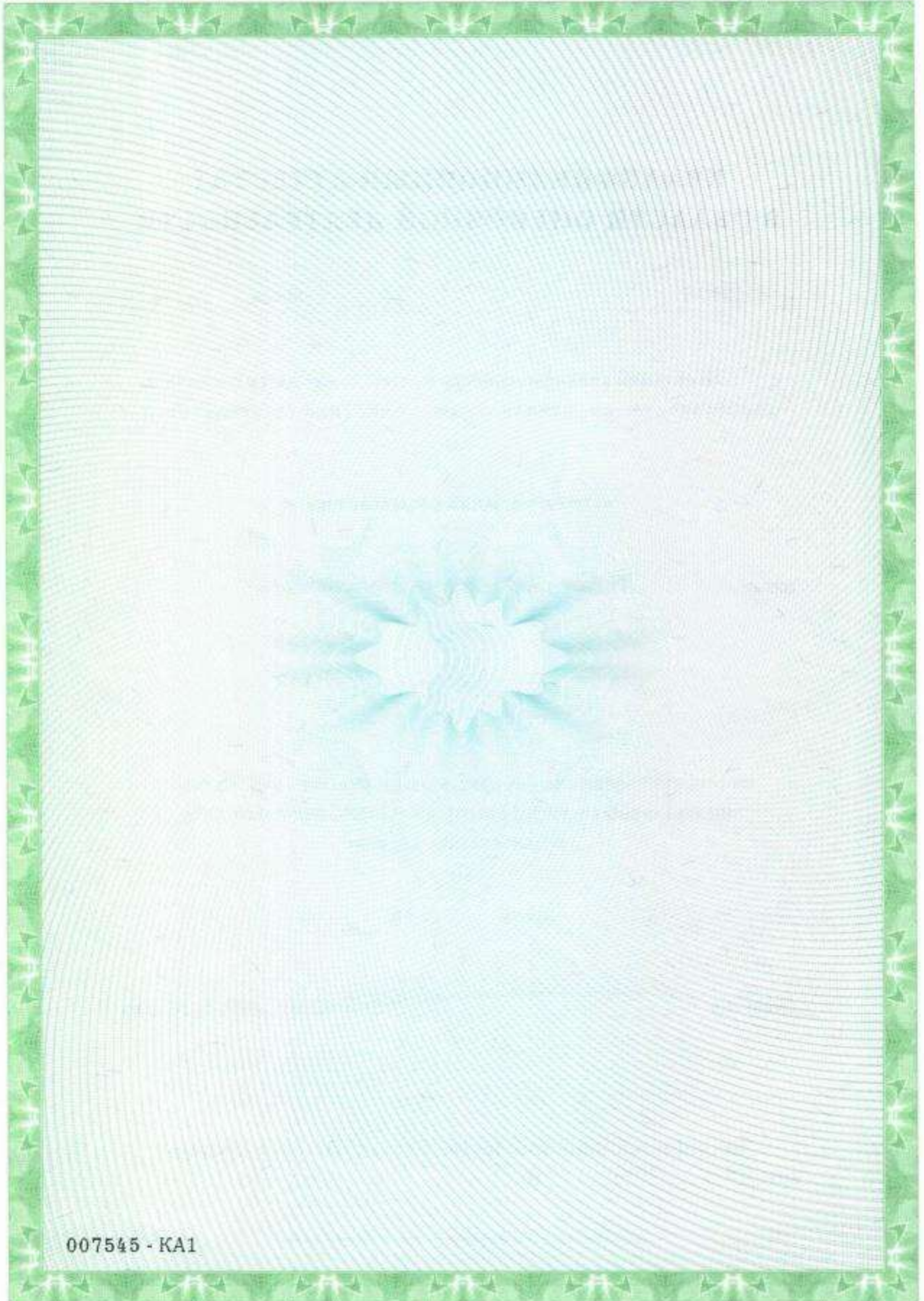
от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

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



007545 - KA1