



**ЦЕНТР
оформления и оценки
собственности**

Общество с ограниченной ответственностью "Центр оформления и оценки собственности"
(сокращенное наименование: ООО "Советник")
445051, Самарская обл., г. Тольятти, Приморский б-р, д. 8, оф. 319,
443045, г. Самара, ул. Гагарина, д. 82а, оф. 202,
ИНН 6321152528, КПП 632101001, ОГРН 1056320173690
р/с 40702810154400036787 в Поволжском банке ПАО Сбербанк г. Самара,
к/с 30101810200000000607, БИК 043601607
тел.: +7(8482) 66-25-09, +7 (846) 214-07-85, E-mail: center-sob@yandex.ru

Утверждаю
Директор



Ткаченко В.И.

ОТЧЕТ № 15487

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества



Адрес объекта оценки: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Фрунзе, д. 24

Дата проведения оценки: 11 июня 2020 г.

Дата составления отчета: 19 июня 2020 г.

Оценщик: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оформления и оценки собственности"

Заказчик: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "РОСТЕХ"

г.Тольятти 2020г.

ВРИО генерального директора
АО "НПФ "РОСТЕХ"
г-же Козловой М.Н.

Уважаемая Марина Николаевна!

В соответствии с договором № Ю-25/20 на проведение оценки от 11 июня 2020г. Общество с ограниченной ответственностью «Центр оформления и оценки собственности» (сокращенное наименование ООО "Советник") (далее Оценщик) провело комплекс работ по определению рыночной стоимости, следующего недвижимого имущества:

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

Оценка рыночной стоимости включила в себя исследование рынка, проведение расчетов по стандартным методам оценки. Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Стандартов и правил оценочной деятельности "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков" (СМАО) в действующих. Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а так же анализ всех существенных факторов представлены в отчете об оценке. Настоящее письмо, прилагаемый отчет и его отдельные части не могут трактоваться раздельно, а только как части одного целого. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Основываясь на проведенных исследованиях, предположениях, примененных подходах и методах оценки, описанных в отчете ограничениях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, рыночная стоимость объекта оценки, по мнению Оценщика, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Административное здание. Назначение: нежилое здание. Площадь: 2974,7 кв.м. Количество этажей: 3 в том числе подземных: -1. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147	69 027 000	57 522 500,00

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» настоящего отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иных факторов. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в нем целей.

С уважением! Директор



Ткаченко В.И./

19 июня 2020 г.

1. Основные исходные данные, факты и выводы

Таблица 1.1

Номер отчета об оценке:	№ 15487 от 19 июня 2020 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор № Ю-25/20 на проведение оценки от 11 июня 2020г.		
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оформления и оценки собственности" ИНН 6321152528, КПП 632101001		
ОГРН Исполнителя:	1056320173690, выдан 21 июня 2005г.		
Юридический адрес исполнителя:	445051, г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, д. 52, кв.33		
Местонахождение исполнителя:	445051, г. Тольятти, Приморский бульвар, д. 8, оф. 319		
Контактные данные исполнителя:	тел.: 8(8482) 66-25-09, e-mail: center-sob@yandex.ru		
Страховой полис исполнителя:	№922/1589981880 выдан 23 августа 2019г. СПАО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма 100 000 000 руб., период действия полиса с 28.09.2019г. по 27.09.2020г.		
Сведения о членстве исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 1010 от 28 апреля 2007 г. выдано Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциацией Оценщиков (СМАО), Адрес: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5 этаж, тел.: +7 (495) 604 41 70 доб. 118, 121, 122		
Банковские реквизиты исполнителя:	р/с 40702810154400036787 в Поволжском банке ПАО Сбербанк г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607		
Заказчик:	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "РОСТЕХ"		
ОГРН Заказчика:	1156313047087, дата присвоения ОГРН: 26 августа 2015г.		
Адрес заказчика:	445028, Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 24		
Банковские реквизиты Заказчика:	р/с 40701810754400012157 в Поволжском банке ПАО Сбербанк г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607		
Основные характеристики объекта оценки:	Объект права Административное здание Назначение: Нежилое здание Площадь: 2974,70 кв.м. Количество этажей: 3, в том числе подземных: -1 Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147		
Адрес (местонахождение) объекта:	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д.24		
Оцениваемые права:	собственность		
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано		
Субъект (субъекты) права оцениваемого имущества:	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд РОСТЕХ", ИНН 6321391646, КПП 632101001		
Цель оценки:	определение рыночной стоимости		
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость		
Предполагаемое использование результатов оценки:	оценка проводится для предоставления Отчета в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 федерального закона от 07.05.1998г. № 75-ФЗ "О негосударственных пенсионных фондах".		
Вариант наилучшего использования объекта	офисные помещения, бизнес центр		
Дата оценки:	11 июня 2020 г.		
Период проведения оценки:	с 11 июня 2020 г. по 19 июня 2020 г.		
Дата составления отчета:	19 июня 2020 г.		
Идентификация объекта:	Предоставленный к осмотру объект является подлинным объектом оценки		
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	73 488 000	68 855 000	68 729 000
Рыночная стоимость объекта оценки (в том числе НДС):	69 027 000 Шестьдесят девять миллионов двадцать семь тысяч рублей		
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС):	57 522 500 Пятьдесят семь миллионов пятьсот двадцать две тысячи пятьсот рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	"Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки" смотреть в разделе 4 отчета об оценке		
Оценщики, выполнявшие оценку:	Ткаченко Владимир Иванович, Овчинников Александр Юрьевич		

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) и Стандартами и правилами оценочной деятельности "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков" (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Отчет составлен в трех экземплярах, 1-ый и 2-ой отчеты переданы Заказчику, 3-й хранится у Оценщика и тиражированию не подлежит.

Оценщик _____ /Овчинников А.Ю./

Оценщик _____ /Ткаченко В.И./



2. Задание на оценку

Таблица 2.1

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д.24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки приведены в свидетельстве о государственной регистрации права АА 286258 дата выдачи 19.11.2015г., техническом паспорте на здание по состоянию на 17.05.2010г., остальную информацию оценщик может получить на основании визуального осмотра, и других материалов доступных для оценщика.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав – не зарегистрировано
Цель оценки:	определение рыночной стоимости
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 07.05.1998г. № 75-ФЗ "О негосударственных пенсионных фондах".
Вид определяемой стоимости:	рыночная
Дата оценки:	по состоянию на: 11 июня 2020 г.
Период проведения оценки:	с 11 июня 2020 г. по 30 июня 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик, выполняющий оценку объекта оценки, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации, фотоматериалов и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений (обременений). 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд. 10. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость Объекта оценки.
Применяемые стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (СМАО) в действующих редакциях.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1.1

Организация	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Ростех", ИНН 6321391646, КПП 632101001, ОГРН 1156313047087
Юридический адрес	445028, Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 24
Банковские реквизиты	р/с 40701810754400012157 в Поволжском банке ПАО Сбербанк г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607

3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование. Ниже приведен список Специалистов, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 3.2

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оформления и оценки собственности" (сокращенное наименование ООО "Советник") , ОГРН 1056320173690 дата присвоения 21 июня 2005 г.; полис страхования ответственности ПОЛИС №922/1589981880 выдан 23 августа 2019г. СПАО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма 100 000 000 руб., период действия полиса с 28.09.2019г. по 27.09.2020г.	
Адрес местонахождения	445051, г. Тольятти, Приморский бульвар, д. 8, оф. 319	
Оценщики	Овчинников Александр Юрьевич	Ткаченко Владимир Иванович
Данные документов о получении профессиональных знаний	диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007560 от 27.06.2007г. выдан Институтом профессиональной оценки г.Москва	диплом о профессиональной переподготовке ПП №718544 от 09.07.2004г. выдан Институтом профессиональной оценки г. Москва
Трудовой договор	№ 2 от 31.07.2006г.	№ 1 от 01.03.2006г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2006г.	с 2004г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации:	Свидетельство № 1072 от 04.12.07г., выдано Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО). Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)	Свидетельство № 287 от 04.05.07г., выдано Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО). Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
Сведения об обязательном страховании ответственности:	полис страхования ответственности № 922/1558491518 от 25.06.2019г., выдан СПАО "РЕСО-Гарантия", срок действия полиса с 01.07.2019г. по 30.06.2020г., страховая сумма 3 000 000 руб.	полис страхования ответственности № 922/1558499201 от 25.06.2019г., выдан СПАО "РЕСО-Гарантия", срок действия полиса с 01.07.2019г. по 30.06.2020г., страховая сумма 3 000 000 руб.
Сведения о квалификационных аттестатах:	квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 004700-1 от 13.03.2018г. Действует до 13.03.2021 г.	квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 003903-1 от 28.02.2018г. Действует до 28.02.2021 г.
Контакты:	тел.: 8(8482) 66-25-09, e-mail: center-sob@yandex.ru	

3.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

Таблица 3.3

Наименование организации/ специалиста	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
Территориальное агентство оценки (ГК «Поволжский Центр Развития»)	Консалтинговая компания, 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж, тел.: 8(846) 276-68-61, 8(846) 270-72-50	Используются данные обзора рынка Самарской области по коммерческой и жилой недвижимости, рынку земельных участков
Директор АН "Индекс" Мурзаев Владимир Александрович	Опыт работы на рынке недвижимости Тольятти с 2000г., адрес: г. Тольятти, ул. Дзержинского, 12, тел.: 8(8482) 953434	Представил информацию о диапазонах ценообразующих факторов на рынке жилой и коммерческой недвижимости г. Тольятти
АН "Аэлига", директор Ишмухаметов Тагир Каримович	Опыт работы на рынке недвижимости Тольятти с 1998 года, адрес: г.Тольятти, Ленинский пр-т, 10а, тел.: 8(8482) 777117	Представил информацию о диапазонах ценообразующих факторов на рынке жилой и коммерческой недвижимости г. Тольятти
АН "Бутик квартир", директор Славина Светлана Николаевна	Опыт работы на рынке недвижимости Тольятти с 2000 года, адрес: г.Тольятти, пр-т Ст. Разина, д.10, оф. 276, т.: 8(8482) 337337	Представил информацию о диапазонах ценообразующих факторов на рынке жилой и коммерческой недвижимости г. Тольятти
АН "Арсенал", директор Мартьянов Вячеслав Владимирович	Опыт работы на рынке недвижимости Тольятти с 1999 года, адрес: г.Тольятти, ул. Карбышева, 12, т.: 8(8482) 490600	Представил информацию о диапазонах ценообразующих факторов на рынке жилой и коммерческой недвижимости г. Тольятти

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений (обременения) права, не находится под арестом, в залоге, не обложена сервитутами, кроме оговоренных в настоящем Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

- Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- 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 до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7). Стандарты и правила оценочной деятельности "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков" (Оценка недвижимости), утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008 г., протокол № 78 от 15 августа 2008 года, с внесенными изменениями и дополнениями (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Обоснование использования стандартов оценки: Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, что прописано разделе I пункта 2 всех федеральных стандартов оценки.

В соответствии со ст. 20 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», каждая СРО обязана сама разрабатывать и утверждать стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД), не противоречащие ФСО. В соответствии со ст. 24.4, нарушение оценщиком СПОД саморегулируемой организации, членом которой он состоит, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в СРО.

6. Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость. Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и ст. 5 «Федерального стандарта оценки № 2».

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. 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 аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В ст. 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сказано так же, что если в нормативных актах требуется определить: "действительную стоимость", "разумную стоимость", "эквивалентную стоимость", "реальную стоимость" и др., то определяется так же рыночная стоимость.

7. Используемая терминология

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как организациями-оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Регистрация недвижимости - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (или предложения на продажу), состоявшейся при сходных условиях.

Первичный рынок недвижимости - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Вторичный рынок недвижимости - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.

К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т. п.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Става дисконтирования – ожидаемая норма доходности, зависящая от рисков деятельности компании.

Срок экспозиции объекта оценки – это период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение Due Diligence (в переводе с английского — «должная достоверность», комплексная процедура составления объективного представления об объекте инвестирования, если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, сопоставимой с рыночной стоимостью, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

8. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки, которая на основании суждений Оценщика применялась при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы, в результате которого были сделаны следующие выводы:

- в приложении к настоящему Отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоудостоверяющих документов, а также документов технической инвентаризации;
- в тексте Отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Для случаев, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, в Приложении к настоящему Отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов;
- источник рыночной информации по объектам аналогам в настоящем Отчете об оценке является открытым, сведения о нем доступны, отражены на сайте компании «Волга-Инфо», которая на сегодняшний день является крупнейшей региональной информационной системой в России, по адресу <http://www.volgainfo.net>.

В соответствии с требованиями ФСО-7 (абз. 7 п.11) объем исследований определялся Оценщиком исходя из принципа достаточности.

Вывод. Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование полученных результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

10. Описание объекта оценки

10.1. Краткая характеристика местоположения

г. Тольятти (до 1964 года Ставрополь) — город в Российской Федерации, является вторым по величине и значимости городом в Самарской области. В Тольятти также находятся муниципальные органы управления Ставропольского района Самарской области. Из числа городов Российской Федерации, с численностью от 500 тысяч до 1 миллиона человек, Тольятти занимает 6 место после Перми, Красноярска, Воронежа, Саратова, Краснодара. Средний возраст жителей Тольятти - 39,8 лет.

На 01.01.2020 численность постоянного населения городского округа Тольятти составила 699,4 тыс. чел. (на 01.01.2019 г. - 702,8 тыс. чел.). На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 19 месте из 1115 городов Российской Федерации, занимая первое место по численности среди городов — не областных центров. Автозаводский район города — крупнейший в Поволжье район по численности населения.

Тольятти расположен в среднем течении реки Волги, на её левом берегу, в 95 км вверх по течению от Самары. На противоположном берегу находятся город Жигулёвск и Жигулёвские горы. Все три района города вытянуты вдоль течения Волги. Расстояние между Центральным и Комсомольским районами 5—7 километров, между Центральным и Автозаводским — около 3-х километров.

Административно город разделён на 3 района: Автозаводский район (или Новый город), Комсомольский район (или Комсомольск), Центральный район (или Старый город).

Также в городской округ Тольятти входят: в Комсомольский район: посёлок городского типа Поволжский, посёлок городского типа Фёдоровка, село Новоматюшкино; в Центральный район: посёлок Загородный.

Тольятти нередко называют «зеленым городом» из-за большого количества насаждений и лесных массивов. Летом 2010 года в результате пожаров выгорело более двух тысяч гектаров леса. В настоящее время средства на восстановление лесных массивов выделяют как городские, так и областные власти.

Экологическая ситуация в городе, как и во многих других промышленных центрах, весьма напряжённая. Основным источником загрязнения является автомобильный транспорт.

Тольятти - территория для инвестиций. Город открыт для сотрудничества и партнёрства как с зарубежными, так и с российскими представителями. На сегодняшний день город имеет стабильные торгово-экономические отношения более чем со 100 странами мира. Основу экспорта составляют поставки химической продукции, машин, оборудования, транспортных средств и металлургии, импорта - машиностроительная продукция.

Не так давно ОАО «АВТОВАЗ» стал партнером альянса Renault-Nissan. Теперь на мощностях завода будут производиться автомобили под тремя брендами: LADA, Renault и Nissan. Реализуются два важных для Тольятти проекта федерального масштаба - Особая экономическая зона промышленно-производственного типа и технопарк в сфере высоких технологий «Жигулевская долина». В числе их резидентов, помимо российских организаций, есть и компании международного уровня.

Имеются в городе предприятия лёгкой и пищевой (хлебо- и молокозаводы, мясокомбинаты, комбинат шампанских вин и коньяков, ликёро-водочный завод, винзавод) промышленности, полиграфические предприятия развито производство стройматериалов (бетонные и кирпичные заводы, предприятия деревообработки).

Через город проходит федеральная автомагистраль М-5, в часе езды - Международный аэропорт Курумоч, есть собственный речной порт, железная дорога

Объект недвижимого имущества расположен в Автозаводском районе гор. Тольятти.

Район появился вместе с АвтоВАЗом. Одновременно с подписанием постановления о строительстве завода (20 июля 1966) правительство страны приняло решение о создании нового жилого района. В марте 1967 года был забит первый кольшек разметки под коммунальные сети Автограда, а 29 марта был вынут первый ковш земли - началось строительство жилого района, осуществлявшееся параллельно с возведением объектов автозавода. 31 октября 1967 года управлением «Жилстрой» был заложен фундамент первого дома в Автозаводском районе города Тольятти.

Строительство велось параллельным методом: жилые кварталы строились почти одновременно с их планированием. Новый район создавался «с нуля», и это позволяло учесть географические особенности местности. Например, улицы расположены под таким углом, что город хорошо продувается ветрами с Волги. Это один из факторов, улучшающих экологическую обстановку в районе. Архитекторы, будучи практически не ограниченными в масштабах стройки, спроектировали автодороги достаточно широкими по меркам 1960-х годов, чтобы они могли пропускать большое количество транспорта.

При том, что концентрация автомобилей в Тольятти сегодня примерно такая же, как в Москве проблема пробок здесь не столь актуальна, как в столице. Озеленение кварталов осуществлялось по научной системе, и были применены долговечные и хорошо очищающие воздух породы деревьев и кустарников.

Район расположен на западе города. Выходит на берег Волги (первый по течению реки). Территориально разделён на 26 кварталов, ограниченных основными автодорогами. Автозаводский район является крупнейшим в Поволжье районом города. И единственным в Самарской области с естественным приростом населения. Основная застройка района это панельные 5-ти и 9-ти этажные дома, лишь с конца девяностых годов началось активное строительство жилых микрорайонов кирпичными домами переменной этажности.

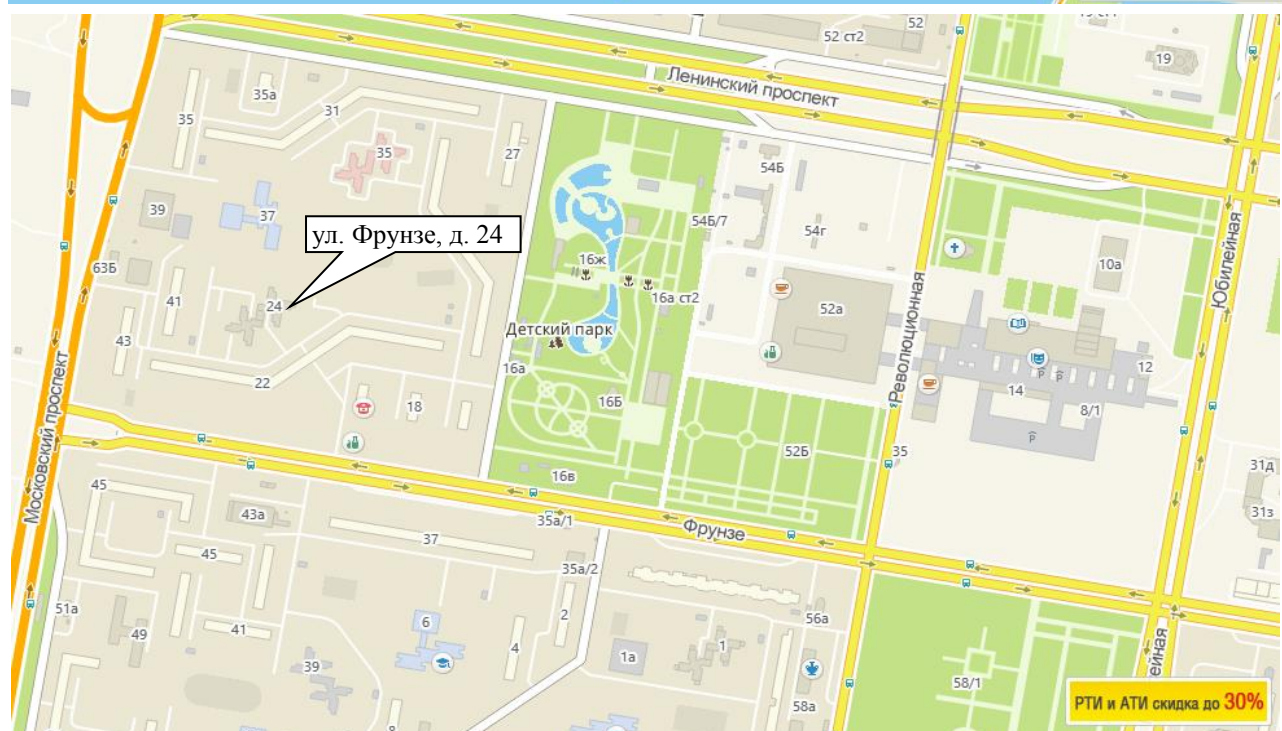
Краткая характеристика локального месторасположения объекта оценки представлена ниже.

Таблица 10.1.1

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Микрорайон (квартал) местоположения объекта ограничен улицами:	Автозаводский район (3 квартал) · с севера – Ленинский проспект · с запада – Московский проспект · с юга – ул. Фрунзе · с востока – ул. Революционная
Расположение в микрорайоне	на второй линия домов от ул. Фрунзе
Характеристика застройки микрорайона	преобладающая застройка - жилая застройка пяти и девятиэтажными домами, административные здания, объекты социальной инфраструктуры
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки: высокая Инфраструктура: развита хорошо
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	удовлетворительное
Уровень жизни населения района	средний по городу
Экономическая активность населения	активное
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	улица Фрунзе, Московский проспект
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	по внутриквартальному проезду с улицы Фрунзе
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	в основном жители близлежащих домов на работу, учебу, к магазинам, домой; клиенты организаций расположенных в здании, сотрудники на работу, с работы
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	остановка «3-й квартал (Московский проспект)» - около 200 метров
Маршруты общественных видов транспорта	автобус №№ 18,23,31,32,73; троллейбус № 10; маршрутное такси (13 маршрутов)
Обеспеченность инфраструктуры	
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	продуктовые и продовольственные магазины, поликлиника, колледж, школа, детский сад, детский парк, культурно-развлекательный комплекс (арена, цирк), административные и торгово-офисные здания, торговый центр, кафе, рестораны
Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км.	набережная 6 квартала Автозаводского района г.Тольятти, река Волга
Экологическая обстановка в районе	в пределах нормы
Удаленность (км.) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, и т.п.)	в 3 км. промышленная зона Автозаводского района города, ОАО "АвтоВАЗ"
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Условия парковки	Парковка рядом со зданием
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта типа «Газель», «Бычок»
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.

Выводы: положительные характеристики территории - расположение в одном из привлекательных микрорайонов города, хорошая транспортная доступность, наличие в непосредственной близости объектов социальной инфраструктуры; отрицательные характеристики территории - расположение здания на внутриквартальной территории микрорайона, удовлетворительные условия подъезда к зданию по внутриквартальным проездам, низкие пешеходные и транспортные потоки.

Местоположение объекта оценки отражено на фрагменте карты города



Полная карта городского округа Тольятти представлена на сайте: <http://tl.2gis.ru/>

Конкурентное окружение.

Оцениваемый объект находится внутри 3 квартала, жилой микрорайон в западной части Автозаводского района гор. Тольятти. В отношении оцениваемого объекта можно отметить его достаточно удачное местоположение относительно автомагистралей, жилых микрорайонов. Экономическая активность района расположения объекта оценки находится в оптимистическом состоянии, малый бизнес развивается, трудоспособное население тянется к центрам деловой активности. Одной из причин привлекательности микрорайона можно считать его удачную транспортную доступность, близость остановок общественного транспорта, близость городской среды, объектов социальной инфраструктуры, традиционного места отдыха жителей и гостей города "Детский парк".

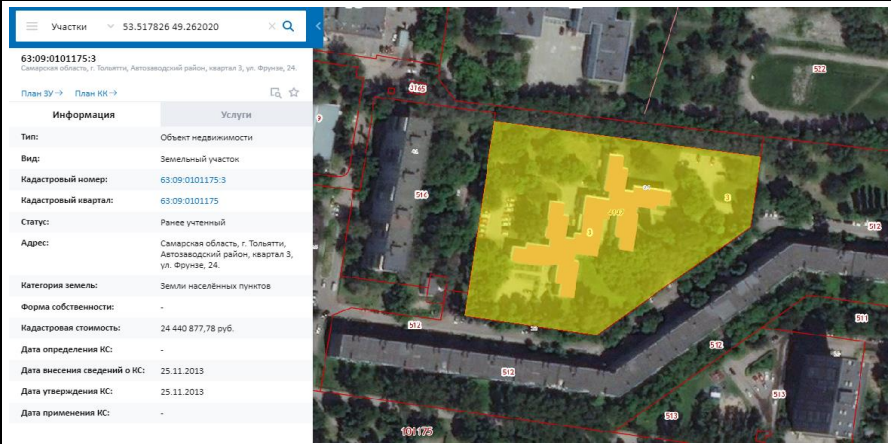
По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый Объект представляет собой рыночный актив со средним коммерческим потенциалом (как при возможной аренде, так и при продаже).

10.2. Общая характеристика объекта оценки

Характеристики объекта оценки взяты на основании визуального осмотра и технического паспорта нежилого здания, инвентарный номер № 453 выданный МП городского округа Тольятти "Инветаризатор" по состоянию на 17.05.2010г., которыми оценщик и оперировал в дальнейших расчетах. Следует отметить, в здании была произведена реконструкция и проведен капитальный ремонт в 2007г., состояние рассматривается как хорошее с улучшенной отделкой.

Краткая характеристика оцениваемых объектов недвижимости представлена в следующей таблице:

Таблица 10.2.1.

Общие данные по объекту оценки	
Полный адрес (местонахождение) объекта оценки	445028, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24
Основные характеристики объекта оценки:	Объект права Административное здание Назначение: Нежилое здание Площадь: 2974,70 кв.м. Количество этажей: 3, в том числе подземных: -1 Материал стен: керамзитобетонные панели, блоки
Кадастровый номер:	63:09:0101168:4147
Кадастровая стоимость:	50 760 994,73 руб.
Функциональное назначение (фактическое использование)	Административное здание (административно-управленческое, офисное, бизнес центр)
Дополнительная существенная информация	Данные в таблице получены на основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов (см. в Приложениях).
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	

Произведя сопоставление характеристик конструктивных элементов, представленных для осмотра объекта, с характеристиками объекта, на которые представлены юридические и технические документы, оценщик сделал вывод о том, что предоставленный для осмотра объект является подлинным объектом оценки. Осмотр объекта оценки подтверждается фотографиями всего объекта, а также его отдельных частей, блоков, помещений, основных видов дефектов объекта. Фотографии объекта представлены в Приложении № 4.

Таблица 10.2.2.

Физические характеристики объекта оценки	
Литера А (основное)	
Назначение/использование	нежилое здание / административно-управленческое (офисное)
Строительный объем, куб.м.	12 988
Площадь застройки, кв.м	1792,1
Количество этажей строения	3, в том числе подземный этаж: -1 этаж
Наличие подвала (использование)	есть (тех.подполье)
Год постройки	1973
Год реконструкции здания	2007
Группа капитальности	I
Техническое состояние	хорошее
Износ здания по тех. паспорту	19%
Наличие отделки, состояние	с отделкой, состояние - хорошее
Предполагаемое использование	в качестве административно-офисного здания (бизнес центр)
Перепланировка	В части помещений здания осуществлена перепланировка, на дату оценки правоустанавливающие документы на перепланировку не были представлены. Результаты изменений перепланировки внесены в технический паспорт по состоянию на 17.05.2010г.

Описание конструктивных элементов		
Показатель	Наличие и описание показателя	
Строительные конструкции	Фундаменты - сборные железобетонные блоки; стены - керамзитобетонные панели; перегородки - блоки, гипсокартон; перекрытия - ж/б плиты; крыша - 2-х слойная рулонная с утеплителем; полы - линолеум по бетонной стяжке, керамогранит, керамическая плитка; проемы - 2-й стеклопакет из ПВХ; двери - деревянные, филенчатые, металлические; отделка наружная - облицовка алюкобондом, плиткой; отделка внутренняя - штукатурка, обои под покраску, покраска, керамическая плитка; внутренняя проводка, потолки - подвесные типа "Армстронг", гипсокартон, пластиковые панели.	
Инженерное обеспечение	Санитарно-технические устройства – центральное отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, электросвещение, вентиляция (приточно-вытяжная, локальная), телефоны, пожарная сигнализация.	
Описание состояния конструктивных элементов здания		
№ п/п	Конструктивные элементы	Описание конструкций
1	Фундаменты	Трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен.
2	Наружные стены, внутренние стены и перегородки	Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм. Трещины, выветривание раствора из стыков, мелкие повреждения облицовки или фактурного слоя, следы протечек в помещениях отсутствуют.
3	Перекрытия	Незначительные трещины перпендикулярно балкам. Трещины в местах примыкания к стенам.
4	Крыши	Протечек и деформации, а также следов ремонта не выявлено, незначительные единичные повреждения поверхности.
5	Полы	Имеются местами следы ремонта и замены плиток, истертость линолеума в ходовых местах
6	Проемы	Окна открываются без усилий, щелей и неплотности в местах притвора не выявлены.
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка в помещениях имеет местами волосяные трещины на стенах, следы загрязнения, потертости.
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стоков. Ослабление мест присоединения приборов; трещины в трубопроводах из полимерных материалов.
9	Прочие работы	Отмостка, крыльца здания.
10	Необходимые ремонтные работы	Не требуются. Для поддержания соответствующего состояния необходимо проведение плановых ремонтных работ.

Данные в таблице 10.2.2.получены на основании визуального осмотра и представленных документов (технический паспорт МП городского округа Тольятти "Инвентаризатор", копия документа в Приложении).

Таблица 10.2.3.

Физические характеристики объекта оценки	
Литера А2А3А4А5А6А7 (пристрой)	
Назначение/использование	нежилое здание / административно-управленческое (офисное)
Строительный объем, куб.м.	1 945
Площадь застройки, кв.м	291,10
Количество этажей строения	2
Наличие подвала, кв.м.	нет
Год постройки	2007
Группа капитальности	I
Износ по строениям, %	5%
Наличие отделки, состояние	с отделкой, состояние - хорошее
Предполагаемое использование	в качестве административно-офисного здания (бизнес центр)
Перепланировка	В части помещений здания осуществлена перепланировка, на дату оценки правоустанавливающие документы на перепланировку не были представлены. Результаты изменений перепланировки внесены в технический паспорт по состоянию на 17.05.2010г.

Описание конструктивных элементов здания		
Показатель	Наличие и описание показателя	
Строительные конструкции	Фундамент - железобетонный; стены - керамзито-бетонные блоки; перегородки - керамзито-бетонные блоки; перекрытия - ж/б плиты; крыша - рулонная из 2-х слойного изоплоста с утеплителем; полы - линолеум по бетонной стяжке, керамогранит, керамическая плитка; проемы - 2-й стеклопакет из ПВХ; двери - деревянные, филенчатые, металлические; отделка наружная - облицовка алюкобондом; отделка внутренняя - штукатурка, обои, покраска; внутренняя проводка, потолки - подвесные типа "Армстронг", гипсокартон.	
Инженерное обеспечение	Санитарно-технические устройства – центральное отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, электросвещение, вентиляция (приточно-вытяжная, локальная), телефоны, пожарная сигнализация.	
Описание состояния конструктивных элементов здания		
№ п/п	Конструктивные элементы	Описание конструкций
1	Фундаменты	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа
2	Наружные стены, внутренние стены и перегородки	Отслоение раствора в стыках, следы протечек в помещениях отсутствуют, выветривание швов незначительное
3	Перекрытия	Прогибы перекрытий отсутствуют. Следов ремонта не выявлено. Трещины в швах между плитами.
4	Крыши	Протечек и деформации, а также следов ремонта не выявлено, незначительные единичные повреждения поверхности.
5	Полы	Имеются местами следы ремонта и замены плиток, истертость линолеума в ходовых местах
6	Проемы	Окна открываются без усилий, щелей и неплотности в местах притвора не выявлены.
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка в помещениях имеет местами волосяные трещины на стенах, следы загрязнения, потертости.
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Протечек не обнаружено. Местами (на трубопроводах) имеется нарушение лакокрасочного слоя, следы ремонта.
9	Прочие работы	Отмостка, крыльца здания.
10	Необходимые ремонтные работы	Не требуются. Для поддержания соответствующего состояния необходимо проведение плановых ремонтных работ.

Данные в таблице 10.2.3. получены на основании визуального осмотра и представленных документов (технический паспорт МП городского округа Тольятти "Инвентаризатор", копия документа в Приложении).

Вывод: состояние основных конструктивных элементов здания характеризуется как «хорошее»; состояние внутренней отделки - хорошее «с улучшенной отделкой»; к объекту оценки подведены все необходимые для функциональной деятельности инженерные коммуникации.

Объектом оценки является нежилое административное здание, расположенное на второй линии домов в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей) (Приложение № 1 к правилам землепользования и застройки в г. Тольятти, глава 2.1. части II "Градостроительные регламенты"). Наиболее типичным по своим техническим характеристикам это позиционирование оцениваемого объекта в формате торгово-офисной недвижимости. Возможно рассмотрение объекта как жилого комплекса для малометражных квартир, но для этого необходимо получение разрешений на смену разрешенного использования земельного участка, подготовка и согласование проектной документации, проведения комплекса работ по реконструкции здания и т.д. и т.п. Для отнесения оцениваемого объекта к определенному классу использована классификация, описанная в разделе «Классификация офисных зданий и помещений» настоящего Отчета. В соответствии с данной классификацией, по мнению оценщиков, оцениваемый объект недвижимости можно отнести к классу "В".

10.3. Анализ прав собственности

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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.

Правообладателем оцениваемого объекта является Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Ростех", что подтверждено наличием свидетельства о государственной регистрации права (копии документов в Приложениях).

Таблица 10.3.1.

Объект права	Административное здание, назначение: Нежилое здание, площадь: 2974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес объекта: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д.24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147
Вид права	Собственность
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права: АА 286258 дата выдачи 19.11.2015г.
Правоустанавливающие документы	Протокол заседания Некоммерческой организации Негосударственного пенсионного фонда акционерного общества "АВТОВАЗ" от 14.05.2015г. № 01-01/9
Кадастровая стоимость	50 760 994,73 руб. дата обновления информации 13.06.2018г.
Балансовая стоимость	70 191 000 руб. по состоянию на 31.12.2019г.

Вывод. Произведя сопоставление характеристик конструктивных элементов, представленных для осмотра объекта, с характеристиками объекта, на которые представлены юридические и технические документы, оценщик сделал вывод о том, что предоставленный для осмотра объект являются подлинным объектом оценки. Следует отметить, общая площадь помещений (4 157,1 кв.м) по техническому паспорту на нежилое здание, не соответствует площади здания (2 974,7 кв.м) указанной в правоудтверждающих документах, в свидетельстве о государственной регистрации права. Собственнику здания необходимо подтвердить документально, причины не соответствия площадей и внести изменения в едином государственном реестре на недвижимое имущество. На дату оценки ограничения (обременения) в правах на здание, притязания с третьих сторон не выявлены, договоры участия в долевом строительстве и заявленные в судебном порядке права требования также на дату оценки не определены, объект оценки не является предметом ипотеки и не находится под залогом, поэтому в гражданско-правовом обороте не ограничен и может являться предметом сделки купли-продажи, залога.

Вывод по разделу о виде фактического использования и физических характеристиках объекта:

Объект оценки фактически представляет собой нежилое отдельностоящее здание, расположенное на земельном участке на внутриквартальной территории жилой застройки в 3 квартале по ул. Фрунзе Автозаводского района гор. Тольятти. Здание находится в хорошем состоянии, помещения в здании с улучшенной отделкой, состояние можно также характеризовать как хорошее. Здание имеет все необходимые центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация. Фактически объект оценки на дату осмотра используется по назначению и представляет собой нежилые (офисно-торговые) помещения в административном здании. Осмотр объекта оценки подтверждается фотографиями здания объекта, а также внутренних частей, помещений объекта. Фотографии объекта представлены в Приложении № 4 к отчету.

Значения ценообразующих факторов группы «физические характеристики, права» для объекта оценки:

1. Площадь объекта (качественное значение) – от 1500 кв.м до 3000 кв.м (2974,7 кв.м);
2. Объем прав на объект недвижимости – собственность;
3. Имущественные права в отношении земельного участка - аренда. Задачей на оценку перед оценщиком ставилась задача определения стоимости административного здания, задачи определения рыночной стоимости имущественных прав в отношении земельного участка перед оценщиком не ставилось, соответственно в дальнейших расчетах оценщик предполагает наличие имущественных прав в отношении земельного участка (права аренды) и учитывает площадь земельного участка в пределах площади застройки;
3. Этажность здания – 3 этажа, в том числе один подземный.
4. Назначение – административное здание, представляющие собой офисно-торговые площади (универсального, свободного) назначения с вспомогательными и подсобными помещениями;
5. Наличие коммуникаций - все необходимые для функциональной деятельности инженерные коммуникации присутствуют (договоров снабжения коммунальными ресурсами - не представлено);
6. Состояние отделки – хорошее.

По мнению оценщика, конструктивные особенности здания позволяют проводить перепланировку нежилых помещений, установка перегородок, которое не затрагивает изменение несущих свойств отдельных узлов и конструкций здания. Однако и в этом случае Собственнику предстоит выполнить следующие действия: заказать или подготовить проект переустройства; провести работы в точном соответствии с проектной документацией; заказать изменения в техническую документацию на объект; обратиться с технической документацией и стандартным комплектом документов в органы Росреестра для внесения изменений в сведения кадастрового учета.

11. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность региона, что важно для прогнозирования и определения рисков инвестиций. Для чего анализируется информация о социально-экономическом положении района, ситуации на рынке недвижимости города, в котором расположен объект (численность и доходы населения, влияющие на динамику коммерческой недвижимости; экономическое развитие, предопределяющее спрос на производственные и офисные помещения; новое строительство, обеспечивающее прирост предложения, и т.п.), наблюдаемые и прогнозируемые темпы инфляции.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости
Объемы строительства	Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее. Динамика основных показателей, проанализированная в дальнейших разделах, показывает, что макроэкономические факторы оказывают нейтральное влияние на рынок недвижимости Самарской области.

11.1. Макроэкономический анализ

Индекс промышленного производства в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-апреле 2020 г. - 99,4%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-апреле 2020 г. - 99,2%.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ, %, г/г

	И квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ¹⁾	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Апрель 2020 г.	В % к		Январь- апрель 2020 г. в % к январь- апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрель 2019 г.	марту 2020 г.		апрель 2019 г. в % к апрелю 2018 г.	январь- апрель 2019 г. в % к январю- апрелю 2018 г.	
Индекс промышленного производства		93,4	90,8	99,4	104,1	97,6	102,8
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	320,2	103,1	113,3	103,0	101,3	113,2	101,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	94,0	96,9	95,7	102,6	96,2	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	92,8	96,9	94,7	103,9	97,0	102,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2104,2	76,6	71,5	97,2	102,0	98,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	537,2	62,1	66,4	89,7	99,8	100,9	99,5
Индекс потребительских цен		103,1	100,8	102,6	105,2	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		89,6	92,8	96,1	110,7	100,5	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ⁴⁾	121,0	123,4	102,1	95,7	101,0	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3	159,2	179,0	109,2	107,8	99,8	101,5

4) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.

	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к марту 2018 г.	февралю 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.	
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	49,9	86,1	107,1	90,7	99,5	109,4	99,6
в том числе:							
экспорт товаров	29,6	80,0	105,3	85,5	101,1	106,6	101,1
импорт товаров	20,3	96,8	110,0	100,1	96,8	114,9	96,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	50926	108,6	107,7	108,8	107,7	107,5	106,5
реальная		105,9	107,1	106,2	102,3	107,2	101,3

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 69,5%, в январе-апреле 2020 г. - 96,6%. Индекс производства электрического оборудования в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом

предыдущего года составил 71,2%, в январе-апреле 2020 г. - 95,4%. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,0%, в январе-апреле 2020 г. - 100,9%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 39,8%, в январе-апреле 2020 г. - 74,4%. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в апреле 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 60,6%, в январе-апреле 2020 г. - 78,5%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2020 г. составил 645,8 млрд рублей, или 97,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2020 г. - 2208,3 млрд рублей, или 100,1%. В январе-апреле 2020 г. возведено 1,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 70,0 тыс. жилых домов, из них 9,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 241,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 232,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в апреле 2020 г. составил 2104,2 млрд рублей, или 76,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2020 г. - 10282,9 млрд рублей, или 97,2%.

В апреле 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,7% (в апреле 2019 г. - на 0,4%), цены на непродовольственные товары в апреле 2020 г. выросли на 0,4% (в апреле 2019 г. - на 0,2%), цены и тарифы на услуги в апреле 2020 г. увеличились на 0,1% (в апреле 2019 г. - на 0,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 92,8%.

Численность рабочей силы, по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в апреле 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2020 г. составила 50926 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,6% (в I квартале 2020 г. - на 8,8%).

В апреле 2020 г., по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,8% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 1,3 млн человек, в том числе 1,1 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2020 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 76,0 тыс. человек, или на 0,05% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 41,2 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 37,6% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики, <http://www.gks.ru>

Анализ экономики региона.

В апреле 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с апрелем прошлого года 86,1 процента, с мартом 2020 года - 85,6 процента. За четыре месяца предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,2 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2020 года составил 9498,9 млн. рублей, или 109,5% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2019 года; в январе-апреле 2020 года - 32080,6 млн. рублей, или 134,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Внешнеторговый оборот в 2019 году составил 7107,9 млн. долларов США, или 94,8% к 2018 году, в том числе экспорт - 4680,3 млн. долларов США (92,7%), импорт - 2427,6 млн. долларов США (99,1%).

Экспортные поставки в государства-участники СНГ составили 1330,5 млн. долларов США, в страны дальнего зарубежья - 3349,8 млн. долларов США.

Из государств-участников СНГ импортные поставки составили 306,3 млн. долларов США, из стран дальнего зарубежья - 2121,3 млн. долларов США.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное, в размере 2252,7 млн. долларов США (в 2018 году - положительное, 2598,7 млн. долларов США).

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 65,8%, доля импорта - 34,2%.

В апреле 2020 года оборот розничной торговли на 97,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,5%.

В апреле 2020 года, по предварительным данным, населению Самарской области оказано платных услуг на 11110,3 млн. рублей, что меньше предыдущего месяца на 27,0 процента и меньше апреля 2019 года на 32,7%.

В апреле 2020 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,8% (в апреле 2019 г. - на 0,6%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц по Самарской области в апреле 2020 г.

составила 4167,2 рублей и за месяц выросла на 3,6%. Цены на непродовольственные товары в апреле 2020 г. выросли на 0,4% (в апреле 2019 г. – на 0,2%). Цены и тарифы на услуги в апреле 2020 г. выросли на 0,1% (в апреле 2019 г. – на 0,2%). Индекс цен производителей промышленных товаров) в апреле 2020 г. относительно предыдущего месяца составил – 89,7%.

В апреле 2020 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции по сравнению с предыдущим месяцем составил – 104,9%, в том числе на продукцию растениеводства – 102,0%, на продукцию животноводства – 111,2%.

В первом квартале текущего года объем денежных доходов населения сложился в размере 263,1 млрд. рублей и увеличился на 2,9 процента по сравнению с соответствующим периодом 2019 года.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г. в % к		Январь-апрель 2020 г.	Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.
		марту 2020 г.	апрелю 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	242018,3	75,7	81,4	1145664,6	98,2
Индекс промышленного производства, %	x	85,6	86,1	x	96,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	9256,9	34,1	29,9	95112,0	78,3
обрабатывающие производства	59722,1	63,9	62,9	304478,0	85,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	9747,1	82,5	94,8	47121,4	98,2
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3022,5	99,2	85,1	11904,5	92,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	9498,9	123,5	109,5	32080,6	134,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	46,7	55,9	...	370,0	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	43,6	59,9	75,9 ²⁾	329,8	120,3 ²⁾
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	42,5	57,5	...	257,3	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	39,3	62,3	69,8 ²⁾	217,1	110,4 ²⁾
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение	16587,2	95,8	92,4	70246,3	112,2
деятельность в области информации и связи	4335,4	91,3	104,4	18781,7	104,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	46524,3	73,8	81,7	218247,3	98,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	1004,5	47,7	40,8	7596,8	81,6
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	95219,3	93,8	96,1	368065,6	105,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11110,3	73,0	67,3	56853,7	90,4
Объем бытовых услуг, млн. рублей	467,0	39,5	38,0	3888,7	84,6
Индекс потребительских цен, %	x	100,8	103,2	x	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾ , %	x	89,7	88,6	x	97,8
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ²⁾ , тыс. человек	24,0	163,9	143,6	x	x

¹⁾ В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁾ По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

	Март 2020 г.	Март 2020 г. в % к		Январь-март 2020 г.	Январь-март 2020 г. в % к январю-марту 2019 г.
		февралю 2020 г.	марту 2019 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1011,1	100,0	100,0	1011,2	99,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	37039,0	104,1	105,1	36268,6	106,7
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	103,5	102,3	x	104,1

Денежные расходы населения в первом квартале 2020 года составили 271,5 млрд. рублей и увеличились на 4,9 процента по сравнению с первым кварталом прошлого года. В январе-марте 2020 года население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 236,4 млрд. рублей, что на 4,8 процента больше, чем за аналогичный период 2019 года. За этот же период наблюдалось уменьшение сбережений у населения, которое составило 8,3 млрд. рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2020 года составила 37039 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,1%, в январе-марте 2020 года – на 6,7%. На конец апреля 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 1,43% от численности рабочей силы.

Источник: Федеральная служба государственной статистики по Самарской области, <http://samarstat.gks.ru>

Информация о социально-экономическом развитии гор. округа Тольятти

Современный Тольятти — крупный промышленный и экономический центр, играющий существенную роль в экономике как региона, так и страны, центр автомобильной и химической промышленности (ТольяттиАзот, КуйбышевАзот, Тольяттикаучук), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5, Е30 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт — Курумоч (в 50 км). Город протянулся вдоль Волги примерно на 30 км. и состоит из трех районов — Автозаводского, Центрального и Комсомольского. Также самый крупный моногород России.

В 2019 году социально-экономическое положение в городе оставалось стабильным. Наблюдалась положительная динамика инвестиционной и предпринимательской активности: темпы роста объемов инвестиций в основной капитал и числа СМСП значительно превысили областные и общероссийские показатели. Сохранялась стабильная

ситуация на рынке труда города. Умеренными темпами росла реальная заработная плата и потребительская активность населения. Вместе с тем, наблюдалось замедление темпов роста в промышленном секторе города по сравнению с высокой базой 2017-2018 годов. Численность населения города снизилась на 0,5 %, но миграционный отток сократился в два раза по сравнению с предыдущим годом.

По итогам 2019 года индекс производства промышленной продукции по г.о. Тольятти за 2019 год в целом составил 99,4% к соответствующему периоду прошлого года (в 2018 году – 107,1%), который сложился ниже 100% за счет сокращения производства в автомобилестроении (индекс производства – 94,8%). При этом индекс химического производства составил 104,3%.

В структуре промышленности города по-прежнему преобладают традиционные виды деятельности – автомобилестроение и химическое производство, но их доля в общем объеме отгруженных промышленных товаров постепенно снижается: по сравнению с 2018 годом доля автомобилестроительной отрасли снизилась на 1 процентный пункт и составила 62,7%, доля химии снизилась до 23,6%.

На структуру промышленного производства оказывает влияние функционирование территории опережающего социально-экономического развития. Большинство из резидентов реализуют проекты в различных видах промышленной деятельности – производстве пищевых продуктов, кожгалантерейных изделий, вентиляционного оборудования, светодиодного оборудования, радиаторов отопления, мебели и других, что способствует росту объемов и разнообразию видов производимой в городе продукции.

Больше всего малых предприятий городского округа Тольятти заняты оптовой и розничной торговлей, ремонтом автотранспортных средств и мотоциклов (более 33%). Привлекательность данной отрасли обусловлена высокой оборачиваемостью капитала и низкими расходами на обслуживание бизнеса.

В городском округе Тольятти в 2019 году общий объем, введенного в эксплуатацию жилья (квартир), составил 176,4 тыс. кв. м, что на 14,8 % выше 2018 года.

Оборот розничной торговли (по полному кругу предприятий и организаций) за 2019 год составил 184,7 млрд. руб. или 100,1 % (в сопоставимых ценах) к аналогичному периоду прошлого года.

В 2019 году в городском округе Тольятти наблюдался незначительный рост цен на потребительские товары и услуги. С начала года индекс потребительских цен составил 103% (на уровне Российской Федерации), что ниже аналогичного периода 2018 года на 1,4 п.п.

Цены на продовольственные товары в отчетном периоде 2019 года повысились в среднем на 2,1%, на непродовольственные товары – 3,2% и платные услуги — на 4,0%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, городского округа Тольятти за 2019 год увеличилась по сравнению с аналогичным показателем 2018 года на 6,4% и составила 40232 руб. Реальная заработная плата выросла на 1,8%.

На конец 2019 года уровень безработицы относительно показателя предыдущего года увеличился на 0,05 п.п. и составил 0,83%. Численность безработных граждан на 01.01.2020 года составила 3334 чел., что на 4,4% больше показателя на 01.01.2019 года (3182 чел.).

Демографические показатели, влияющие на состояние трудовых ресурсов и, как следствие, на экономику городского округа Тольятти, по итогам за 2019 год сложились следующим образом.

На 01.01.2020 численность постоянного населения городского округа Тольятти составила 699,4 тыс. чел. (на 01.01.2019 г. – 702,8 тыс. чел.). Убыль населения за отчетный период составила 3,4 тыс. чел. Убыль населения отмечена во всех районах городского округа: в Автозаводском (-1539 чел.), в Комсомольском (-666 чел.), в Центральном (-1186 чел.).

Перспективы развития городского округа.

Стратегия Тольятти – это качественно новый уровень развития города в будущем за счет максимально эффективного использования своего потенциала и конкурентных преимуществ в настоящем. Однако экономика города слишком сильно зависит от развития АвтоВАЗа, так как многие предприятия являются его поставщиками, спутниками завода. Тольятти с 2009 года является самым крупным моногородом России. Для того, чтобы уйти от монозависимости, в городе была создана Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Тольятти» (ОЭЗППТ «Тольятти») и технопарк в сфере высоких технологий «Жигулевская долина». Тольятти присвоили статус территории опережающего социально-экономического развития (далее – ТОСЭР), который позволяет обеспечивать инвесторам низкие налоговые ставки. С целью развития малого и среднего инновационного предпринимательства, повышения инвестиционной привлекательности, формирования благоприятной бизнес-среды в городском округе Тольятти продолжается развитие Технопарка в сфере высоких технологий «Жигулевская долина».

Источники: Официальный портал мэрии г.о. Тольятти <http://www.tgl.ru>

11.2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Тольятти.

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, опубликованные на сайтах «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>). Коммерческая недвижимость по своему типу, структуре предложения и структуре спроса имеет существенное различие по сегментам рынка.

Тольятти – второй по величине город в Самарской области. Он является крупнейшим в России городом, который при этом не имеет статуса регионального центра. В городе особенно развита промышленность и машиностроение. Собственно, именно «АвтоВАЗ» является градообразующим предприятием. Кроме того, значительный вес имеет легкая, пищевая и химическая отрасли промышленности.

Рынок коммерческой недвижимости Тольятти в годы подъема экономики развивался столь стремительными темпами, что в городе не наблюдается дефицита площадей разных категорий и назначения.

Наибольшее количество предложений на рынке коммерческой недвижимости города Тольятти приходится на помещения свободного назначения (универсальные), которые могут включать в свой состав, как помещения торгового или офисного назначения, так и производственные площади.

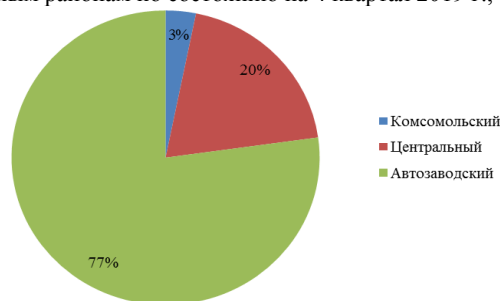
Коммерческая недвижимость в своем составе имеет массу различных помещений по своему назначению, типу и вариантам использования, потому на рынке выделяют два основных сегмента коммерческих площадей: торгово-офисный сегмент и производственно-складской.

Сегмент рынка торгово-офисной недвижимости можно также разделить на подсегменты: торговая, офисная и универсальная, т.е это когда по мнению продавца, объект можно использовать и в качестве магазина и в качестве офиса.

Торгово-офисная недвижимость

По состоянию на 4 квартал 2019 года в сегменте продажи торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 77% на Автозаводский район. Меньше всего коммерческой недвижимости выставляется на продажу в Комсомольском районе – 3%.

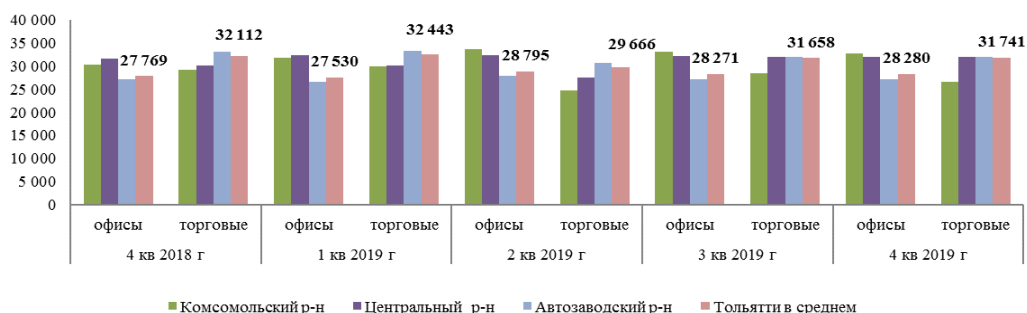
Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.



Средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти в 4 квартале 2019 года остались на уровне 2018-2019 гг. и составляют 29,3 тыс. руб./кв.м; средняя цена офисных помещений – 28,2 тыс. руб./кв.м, торговых – 31,7 тыс. руб./кв.м.

По состоянию на 4 квартал 2019 года в сегменте продажи в Автозаводском районе средние цены на офисы и торговые помещения составляют 27,1 тыс. руб./кв.м и 31,9 тыс. руб./кв.м соответственно. В Комсомольском районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 32,7 тыс. руб./кв.м и 26,6 тыс. руб./кв.м соответственно. В Центральном районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 32 тыс. руб./кв.м и 31,9 тыс. руб./кв.м соответственно.

Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в Тольятти по административным районам, 2018-2019гг., руб./кв.м



Максимальная цена предложения к продаже на рынке торгово-офисной недвижимости отмечена в Автозаводском районе, площадь 157 кв.м на первом этаже в торговом центре по адресу Революционная, д.14 с отдельным входом за 150 тыс. руб. кв.м. Минимальная цена предложения отмечена за торговые сетки в Автозаводском районе в ТД "Легион" где за квадратный метр просят 2 980 руб.

На рынке при сопоставимом качестве объекта часто наблюдается тенденция снижения цены кв.м. с увеличением общей площади. Как правило, объекты, имеющие большую площадь, менее ликвидны и это, в свою очередь влияет на стоимость предложения данных площадей. Оценщиком проведен анализ данного фактора «Площадь помещений» для помещений на первой линии и на первом этаже. Влияние на стоимость единицы площади от общей площади торгово-офисного объекта представлено в следующей таблице.

Площадь помещений	Среднее значение, руб./ кв.м	Минимальное значение, руб./ кв.м	Максимальное значение, руб./ кв.м
до 100 кв.м	39 970	5 800	115 150
от 100 кв.м до 250 кв.м	37 200	10 430	150 000
от 250 кв.м до 500 кв.м	30 040	9 940	51 950
от 500 кв.м до 1000 кв.м	17 080	9 800	25 820
от 1000 кв.м до 1500 кв.м	25 900	15 000	68 630
от 1500 кв.м	30 550	13 890	65 220

Также Оценщиком были исследованы факторы «Первая линия от дороги», «Этаж расположения» для помещений торгово-офисного назначения. Влияние на стоимость единицы площади указанных факторов представлено следующими таблицами.

Этаж расположения	Среднее значение, руб./ кв.м	Минимальное значение, руб./ кв.м	Максимальное значение, руб./ кв.м
цоколь	18 820	2 980	45 920
первый	36 300	5 800	150 000
второй и выше	25 830	7 780	77 780

Источник информации: Расчеты оценщика

Первая линия от дороги	Среднее значение, руб./ кв.м	Минимальное значение, руб./ кв.м	Максимальное значение, руб./ кв.м
да	36 750	5 800	150 000
нет	33 600	8 620	78 125

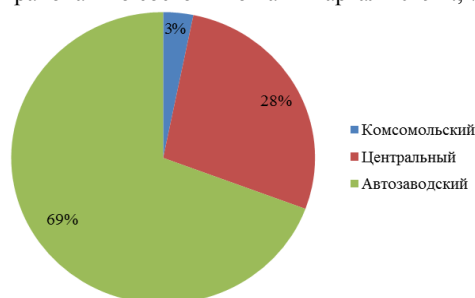
Источник информации: Расчеты оценщика

Срок экспозиции офисно-торговой недвижимости на рынке в гор. Тольятти составляет от 0,5 до 1,5 лет, среднее значение 1 год. Скидка на торг может составлять от 5% до 20% от заявленной цены продажи.

Сегмент предложений к аренде торгово-офисных помещений г. Тольятти

По состоянию на 4 квартал 2019 года в сегменте аренды торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 69% на Автозаводский район.

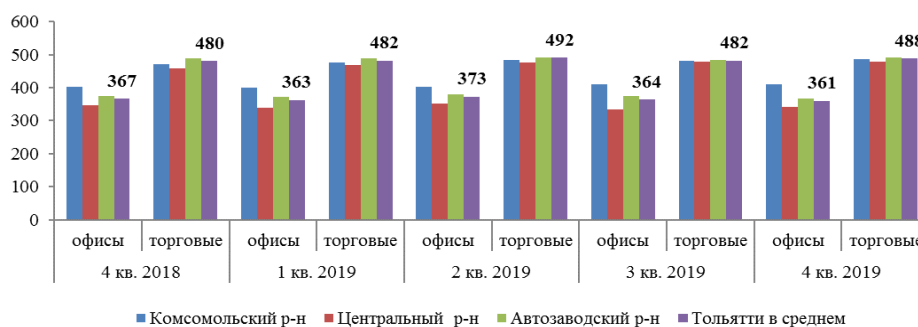
Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2019 г., % от общего количества в шт.



В среднем по г. Тольятти по данным на 4 квартал 2019 года офисная недвижимость предлагается в аренду по 361 руб./кв.м/мес., торговая в среднем по 488 руб./кв.м/мес. Арендная ставка в целом на коммерческую недвижимость в г. Тольятти в 4 квартале 2019 года составляет 404 руб./кв.м, что на 1,2% ниже, чем в 4 квартале 2018 года, и на 0,5% ниже, чем в 3 квартале 2019 года.

В 4 квартале в 2019 году в сегменте аренды в г. Тольятти коммерческая недвижимость предлагается в зависимости от района: в Комсомольском районе офисные помещения в среднем по 411 руб./кв.м/мес., торговые – 486 руб./кв.м/мес., в Центральном районе офисы предлагают в аренду по 341 руб./кв.м/мес., торговые помещения в среднем по 480 руб./кв.м/мес., в Автозаводском районе: офисы – 368 руб./кв.м/мес., торговые помещения – 491 руб./кв.м/мес.

Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки коммерческих площадей в Тольятти в аренду по административным районам, 2018-2019 гг., руб./кв.м/мес.



Предложение по аренде с минимальной арендной ставкой было представлено за площади в цокольном этаже в Центральном районе на Горького, д. 29А, где за 232 кв.м просят 13,92 тыс. руб в месяц (плюс квитанции), т.е по 60 руб. кв.м. в месяц. Максимальные арендные ставки были отмечены в Автозаводском районе в 12 кв. на ул. Дзержинского и в торговом центре на бул. Туполева, д.12а на первом этаже со ставкой в 2000 руб. кв.м в месяц, в Центральном районе на первом этаже жилого дома свободного (универсальное) назначения площадью 30 кв.м по ул. Мира, д.98 с арендной ставкой в 1500 руб. кв.м в месяц, в Комсомольском районе по ул. Л.Чайкиной, д.79А помещение площадью 25 кв.м на втором этаже нежилого здания свободного (универсального) назначения с арендной ставкой 1000 руб. кв.м. Арендные ставки специализированных торгово-развлекательных центров, бизнес центров в анализе не рассматривались, так как в таких центрах как правило существуют Управляющие Компании, где подход к каждому потенциальному арендатору индивидуален, а арендная ставка за кв.м. может быть различаться в разы от 500 руб. кв.м до 5000 руб. кв.м

На практике на рынке при сопоставимом качестве объекта наблюдается тенденция снижения арендной ставки кв.м. с увеличением общей арендуемой площади. Как правило, объекты, имеющие большую площадь, менее ликвидные и это, в свою очередь влияет на арендную ставку данных площадей. Оценщиком проведен анализ данного фактора «Площадь помещений» для помещений на первой линии и на первом этаже. Влияние на арендную ставку единицы площади от общей площади торгово-офисного объекта представлено в следующей таблице.

Площадь помещений	Среднее значение, руб./ кв.м	Минимальное значение, руб./ кв.м	Максимальное значение, руб./ кв.м
до 100 кв.м	460	125	2 000
от 100 кв.м до 250 кв.м	490	150	1 500
от 250 кв.м до 500 кв.м	377	139	1 100
от 500 кв.м до 750 кв.м	393	150	830
от 750 кв.м до 1000 кв.м	368	180	900
от 1000 кв.м	216	149	320

Оценщиком был проведен анализ влияния фактора «Этаж расположения» на ставку аренды для помещений торгово-офисного назначения. Влияние на ставку аренды единицы площади указанного фактора представлено следующей таблицей.

Этаж расположения	Среднее значение, руб./ кв.м	Минимальное значение, руб./ кв.м	Максимальное значение, руб./ кв.м
цоколь	280	60	650
первый	455	125	2 000
второй и выше	354	89	833

Источник информации: Расчеты оценщика

Фактор «Первая линия от дороги» для помещений торгово-офисного назначения, расположенных на первых этажах зданий. Влияние на ставку аренды единицы площади указанного фактора представлено следующей таблицей.

Первая линия от дороги	Среднее значение, руб./ кв. м	Минимальное значение, руб./ кв. м	Максимальное значение, руб./ кв. м
да	481	125	2 000
нет	380	190	1 000

Источник информации: Расчеты оценщика

Цены предложений при анализе рынке рассматривались без учета скидки на торг.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость и арендные ставки для коммерческой (торгово-офисной) недвижимости на рынке гор. Тольятти, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города;
- привлекательность местоположения (конкурентное окружение, наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- транспортная доступность (близость к общегородским магистралям; близость к остановкам общественного транспорта);
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам, наличие парковочных мест;
- тип помещения (отдельстоящее здание, встроенно-пристроенное помещение);
- площадь объекта;
- этаж расположения встроенного помещения в здании
- общее физическое состояние здания;
- состояние внутренней отделки помещений;
- дополнительные улучшения, оборудование, мебель продаваемые вместе с объектом;
- наличие охраны (пропускная система), охраняемой территории;
- вид передаваемых в том числе прав в отношении земельного участка.

Источник информации: При написании раздела "Краткий обзор состояния рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти" были использованы отдельные материалы аналитических исследований, выполненные ООО «Территориальное Агентство Оценки» (ГК «Поволжский Центр Развития»), тел.: 8(846) 276-68-61, 8(846) 270-72-50 и собственные исследования оценщика.

Классификация торговых и офисных помещений

Существует общеупотребительное деление офисных и торговых помещений на классы «А», «В», «С», «D». В свою очередь, поскольку данная классификация была заимствована с Запада, а наш рынок имеет свою специфику, часто помещения и здания в России делятся еще и на категории «А+», «А», «А-» (или А1, А2, А3), «В+», «В» (или В1, В2). Обозначение «В2», «А2» означает, что офисы или торговые площади отстают от своей категории по одному-двум параметрам.

КРАТКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№ п/п	Характеристика	Офисные помещения							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города, районы, приближенные к центру; локальные центры города, на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы, окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство, высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения, стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения, в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м, вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м, коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраимой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов ортехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Оцениваемый объект можно отнести к офисно-торговой недвижимости класса "В".

11.3. Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

При проведении мониторинга рынка коммерческой торговой, торговой-офисной недвижимости (универсального, свободного назначения) представленной отдельными зданиями, встроенными помещениями площадью от 1500 кв.м, было выявлено всего 22 уникальных предложения к продаже объектов в городе Тольятти, опубликованные на сайте "Авито недвижимость" от 18.06.2020 года (<http://www.avito.ru>). Для проведения анализа стоимости объекта была представлена нижеследующая выборка с описанием предложений по продаже торгово-офисных объектов и контактов для связи с представителями продавцов:

The screenshot displays 29 unique real estate listings for office and commercial properties in Tolyatti. Each listing includes a photograph of the property, a brief description, the area in square meters, the price in Russian rubles (RUB), the location (district and street), and a contact number for the seller. The listings are arranged in a grid format, with some listings having multiple photos. The prices range from approximately 20,000 RUB to over 200,000 RUB. The locations mentioned include districts like Автозаводский, Новозаводская, and Ленинградская.

Было выявлено всего 29 уникальных предложения к продаже объектов представленных в информационной базе ИС "Волга-Инфо" помещений расположенных на первом и различных этажах площадью от 1500 кв.м во всех районах города Тольятти, опубликованные по состоянию на 18 июня 2020 года (<http://www.volgainfo.net>). Для проведения анализа стоимости объекта была представлена нижеследующая выборка с ИБ "Волга-Инфо", с описанием предложений по продаже торгово-офисных объектов и контактов для связи с представителями продавцов:

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости
Объемы строительства	Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на стоимость коммерческой недвижимости через основные ценообразующие факторы, выявленные при анализе рынка.

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	цены предложения стабильные
спрос	низкий
предложение	предложение превалирует над спросом
ликвидность	низкая, сроки экспозиции до 240 суток
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	незначительные, в пределах 15%
емкость рынка	в свободной продаже не более 10 объектов, сопоставимых по своим качествам с оцениваемым объектом

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские, а также под коммерческую деятельность (бизнес). Преобладающим является рынок торгово-офисных нежилых помещений встроенно-пристроенного формата. В целом на рынке нежилых помещений наиболее распространена такая форма сделок, как аренда и продажа, переуступка есть, но в не значительных количествах.

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г.Тольятти

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предлож./ цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка (от 10% до 20%)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки. Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа и другие условия увеличивают цену сделки
Назначение объекта	Торговые помещения в центре дороже офисных, коммерческая недвижимость дороже промышленной
Местоположение (расположение здания в границах делового центра города)	Центр и деловой центр– дороже, окраины - дешевле
Конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов, социальной инфраструктуры)	В сосредоточение аналогичных объектов - дороже, на окраинах - дешевле, развитая инфраструктура, наличие социальных объектов (от 5% до 10%)
Транспортная доступность (близость к общегородским магистралям, к остановкам общественного транспорта)	Близость автомагистралей с высоким трафиком движения, остановок общественного транспорта в пешеходной доступности, первая линия домов (от 10% до 15%)
Тип постройки здания (встроенное/ отдельное здание)	Капитальные, отдельностоящие здания ценятся дороже встроенных помещений, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте
Этаж расположения встроенного помещения в здании	подземный этаж дешевле цокольного, цокольный этаж дешевле первого этажа (от 10% до 20%)
Площадь объекта	тенденция снижения цены кв.м. с увеличением общей площади объекта
Общее физическое состояние помещения, состояние внутренней отделки помещения	Стоимость ремонта: качественный ремонт до 22 000 руб./кв.м, эконом-класс около 2 000 руб./кв.м
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект
Удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам, наличие парковочных мест	наличие асфальтового покрытия подъездных дорог, наличие парковочных мест, охраны территории (от 0% до 10%)

Наличие объектов благоустройства, улучшения на участке	Влияние ценообразующего фактора в размере стоимости затрат на воспроизводство/замещение
Вид продаваемых в том числе прав в отношении земельного участка	Права собственности предпочтительнее права пользования на условиях аренды, диапазон скидки от собственности (от 10% до 20%)

Остальные факторы являются второстепенными и не имеют статистически достоверного влияния на стоимость торгово-офисных помещений. Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Понимание ситуации на рынке недвижимости в Самарском регионе и городе Тольятти, приведены в результате проведенных консультаций с ведущими специалистами рынка недвижимости г. Тольятти (АН "Аэлита", тел.: 8(8482) 777117 Ишмухаметов Тагир Каримович; АН "Индекс", тел.: 8(8482) 95-34-34 Мурзаев Владимир Александрович; АН "БИЭМ-Недвижимость", тел.: 8(8482) 727003 Мажитов Ильдар Рафилевич), на основе публикаций в следующих источниках: еженедельник журнал «Волга Инфо», газеты «Миллион недвижимости» и «Презент», ИБ "Волга-Инфо", on-line площадка avito.ru, ciан.ru, а также аналитических материалов подготовленных Территориальным агентством оценки (ГК «Поволжский Центр Развития»), тел.: 8(846) 2766861.

Объектом оценки является нежилое административное здание расположенное на земельном участке в аренде на внутриквартальной территории в стороне от ул. Фрунзе в жилом квартале № 3 Автозаводского района гор. Тольятти. По мнению оценщика, наиболее типичным по своим техническим характеристикам это позиционирование оцениваемого объекта в сегменте коммерческой недвижимости (торгово-офисное здание, здание бизнес центра).

ВЫВОД. В сегменте коммерческой недвижимости типична следующая ситуация: нежилое здание используется эффективно, с точки зрения собственника, но неэффективно с точки зрения рынка. Например, по мнению собственника, актив крайне удачно вписывается в логистическую модель бизнеса, но рынок эффективным подобный объект не считает, ибо смотрит на данный объект с точки зрения альтернативных вариантов.

- На основании информации, изложенной в проведенном анализе, принимая во внимание общую перспективу в дальнейшем развитии городского округа. Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в регионе показатель ликвидности объекта оценки будет иметь низкую степень, со сроком реализации около 12 месяцев.

- Типичным покупателем может считаться физические или юридические лица, индивидуальный предприниматель, компания, группа компаний для организации представительства, филиала, офиса при расширении бизнеса, возможно приобретение объекта в качестве инвестиционной недвижимости с целью получения дохода от аренды. Основной спрос на подобную недвижимость в последнее время предъявляют российские компании в сфере торговли (легкая, пищевая, фармацевтическая), оказания услуг (банковская деятельность, ip-технологии, туристическое или кадровое агентство).

Обращаем внимание, что информация и выводы, содержащиеся в настоящем анализе, были подготовлены оценщиком на основе данных из открытых источников. Несмотря на то, что были приложены значительные усилия, чтобы сделать информацию, содержащуюся в настоящем анализе, максимально более достоверной и полезной, оценщик не претендует на её полноту и точность.

Основные параметры	Выводы по объекту оценки
Оцениваемый объект	Нежилое здание, по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Фрунзе, д. 24
Сегмент рынка	торгово-офисная недвижимость (универсальная)
Уровень спроса	низкий
Средний срок экспозиции подобных объектов	12 месяцев
Показатель ликвидности объекта оценки	низкий
Средняя ставка аренды торгово-офисных объектов в районе расположения объекта оценки	350 - 600 руб./кв.м./мес.
Средние цены предложения на торгово-офисную недвижимость в районе расположения объекта оценки, руб./кв.м.	19000 - 28000 руб./кв.м.
<i>Источник информации: ИБ "Волга-Инфо" (http://www.volgainfo.net)</i>	

12. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

При оценке рыночной стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наиболее эффективным образом.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из следующих этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, общественного питания, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Выбор оптимального варианта использования земельного участка обусловлен потенциалом местоположения участка, возможностью рынка принять данный вариант использования земельного участка, возможностью реализации данного варианта использования участка с правовой точки зрения, физическими, грунтовыми, ландшафтными возможностями участка, технологической и финансовой обоснованностью. Земельный участок застроен сравнительно новым зданием, которое в обозримом будущем сносить не планируется, а использование участка с имеющимися улучшениями может быть признано наиболее эффективным, так как рыночная стоимость улучшенного участка определенно превышает стоимость участка как свободного. На земельном участке расположено действующее нежилое здание, оценщик не располагает сведениями о наличии документов ограничивающих юридически такой вид использования участка.

Учитывая особенности местоположения объекта оценки и назначение здания, в котором расположены оцениваемые помещения (нежилое), критерию правомочности соответствует использование помещений под следующие цели: офисное; зрелищно-развлекательный, общественного питания; сервисный (в том числе сфера услуг); гостиница.

Критерию физической осуществимости соответствует любой из юридически допустимых вариантов функционального использования, за исключением вредных или крупных производств.

К числу особенностей местоположения можно отнести:

- Расположение в Автозаводском районе 3 квартал – вторая линия домов от ул. Фрунзе;
- В соответствии с генеральным планом развития гор. Тольятти объект оценки расположен в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей).
- Уровень пешеходных потоков низкий до 10 чел./мин., в основном к местам работы административных учреждений, остановкам общественного транспорта;
- Близость к остановкам общественного транспорта – около 100-200 метров;
- Есть открытая площадка для парковки.

Физические особенности оцениваемых помещений следующие:

- По своим планировочным решениям объекты оценки соответствуют требованиям, предъявляемым к офисным

помещениям;

- Высота помещений от 2,5 м. до 3,0 м.;

- Планировка – коридорная;

- Тип входа - два центральных, шесть служебных, открытая парковка рядом со зданием;

- Здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями.

Типичным для аналогичного здания является использование – под административные помещения, офисы, банк, сфера услуг.

Вариант использования оцениваемого объекта в качестве склада, мелкого производства можно исключить из рассмотрения из-за экономической нецелесообразности, ввиду более низких цен на складские, производственные объекты, по сравнению с ценами на торговую, жилую или офисную недвижимость. Для использования оцениваемого объекта в качестве торговой недвижимости необходимо провести капитальный ремонт помещений с целью изменения планировки, оборудования торгового зала, складской зоны и т.д. Реконструкция повлечет за собой замену инженерных систем (водопровода, канализации, электроснабжения, вентиляции и т.д).

Размещение в оцениваемом объекте торговых объектов и общественного питания нецелесообразно ввиду особенностей местоположения, в частности, расположения объектов оценки в здании, находящимся на внутриквартальной территории, что обуславливает низкий уровень пешеходных потоков вблизи объекта, кроме того в непосредственной близости от оцениваемого объекта недвижимости уже существует два крупных торговых центра "Московский" и "Русь". Даже без учета дополнительных затрат на переоборудование помещения можно сделать вывод об экономической нецелесообразности такого переоборудования и смены функционального назначения объекта оценки.

Кроме того планировка оцениваемого объекта не позволит оборудовать полноценной в современном понимании торговой площади и/или объекта жилой недвижимости. Для переоборудования данного помещения под иное использование потребуется подготовка проекта, получение разрешительной документации, смена назначения земельного участка и согласование в соответствующих инстанциях, администрации городского округа Тольятти.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке и наиболее эффективном использовании в формате бизнес-центра, административно-офисного здания. С учетом отрицательных характеристик местоположения (расположение внутри квартала) и требований, предъявляемым к бизнес-центрам класса «А», наиболее вероятный класс планируемого бизнес-центра - «В».

13. Процесс оценки

Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

13.1. Затратный подход

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 строительство аналогичного объекта одинаковой полезности.

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 восстановления или стоимостью замещения) 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.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{6/3} \times P_{дег} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

$CЗ$ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

$C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

$P_{дев}$ – прибыль девелопера;

I_{Σ} – суммарный износ;

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональный износ;

$I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

13.2. Доходный подход

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 недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении 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.

13.3. Сравнительный подход

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:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3 месяца. 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 валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод 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 метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

13.4. Заключение о применимости перечисленных подходов

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Использование всех трех подходов приводит, как правило, к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта, что позволяет наиболее объективно оценить собственность. После анализа полученных результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость в той экономической ситуации на региональном рынке и в том сегменте рынка где позиционируется оцениваемый объект.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно ФСО 7, «помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования». В настоящей работе в рамках доходного подхода рыночная величина арендной ставки реализуется методом сравнительного анализа предложений аренды помещений.

В целях настоящей оценки в рамках доходного подхода стоимость объекта недвижимости определятся методом прямой капитализации чистого операционного дохода от объекта недвижимости, т.к. прогнозируется стабильные и равномерные поступления денежных средств от арендаторов здания.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке, таким образом, Оценщик решил применить доходный подход.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на строительства объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Согласно п. 24в ФСО 7 «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», поэтому для оценки объекта оценки Оценщик решил применить затратный подход с учетом требований Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

14. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

14.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки $(\sum_{i=1}^k W_i = 1)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемых объектов, учитывая все их достоинства и недостатки.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437).

Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объект.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки. Результатом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является произведение общей площади на полученный результат стоимости квадратного метра.

Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной сравнительным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода (последовательность расчетов представлена в Приложение № 1. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом) составила:

68 855 000 Шестьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч рублей

14.2. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

При оценке нежилых помещений офисного назначения расположенных в отдельно стоящих зданиях, можно говорить об относительной стабильности потока доходов или о плавно изменяющемся темпе роста, что в конкретном случае позволяет применять метод капитализации доходов.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет сдаваться в аренду целиком, без учета распределения площадей на коридоры, лестничные марши и т.п. В настоящем Отчете оценщики в рамках доходного подхода применили метод прямой капитализации доходов. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной доходным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (последовательность расчетов представлена в Приложение № 2 Расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом) составила:

68 729 000 Шестьдесят восемь миллионов семьсот двадцать девять тысяч рублей

14.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода.

Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего те же недостатки, что и оцениваемое здание.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект. Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами.

К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы. К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора.

Косвенные затраты могут включать:

- проектно изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Методы определения восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы.
- Метод разбивки по компонентам.
- Метод количественного обследования.
- Метод индексирования затрат.

Заказчиком не была представлена смета строительных работ, потому при расчете восстановительной стоимости был использован метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв} = Cm_{земли} + ПВС \times (1 - I_{\Sigma})$$

где:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{взв})$$

- $Cm_{недв.}$ – стоимость объекта;
- $ПВС$ – стоимость строительства объекта в текущих ценах на СМР и строительные материалы;
- $I_{физ.}$ – физический износ объекта;
- $I_{функ.}$ – функциональный (моральный) износ объекта;
- $I_{взв}$ – снижение стоимости под действием внешнего экономического влияния;
- $Cm_{земли}$ – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение рыночной стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства (замещения) объекта за минусом накопленного износа.

Последовательность проведения расчетов объекта оценки с помощью затратного подхода представлена в приложении к отчету (см. Приложение № 3. Расчет стоимости объекта оценки по затратным подходом).

Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной затратным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составила:

73 488 000 Семьдесят три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч рублей

14.4. Согласование результатов.

Показатели, приведенные в отчете, по нашему мнению наиболее достоверно отразили стоимость недвижимого имущества. Затратный подход отражает стоимость нового строительства, доходный подход рассматривает величину возможного получения прибылей, сравнительный подход наиболее точно рассматривает рыночную стоимость аналогичного объекта, поэтому взят за основной.

Для окончательного согласования результатов расчетов, необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов. В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Таблица 14.4.1

Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов				
№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовой показатель	Удельный вес
1	Сравнительный подход	68 855 000	0,475	32 706 125
2	Доходный подход	68 729 000	0,475	32 646 275
3	Затратный подход	73 488 000	0,050	3 674 400
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			69 026 800
5	Рыночная стоимость объекта оценки (округленно до тысячи), руб.			69 027 000

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где: V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки. Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

№ п/п	Критерии	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Достоверность информации	50	45	5
2	Полнота информации	50	45	5
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	45	50	5
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	45	50	5
5	Способность учитывать размер объекта	45	50	5
6	Способность учитывать местоположение	50	45	5
7	Способность учитывать доходность объекта	45	50	5
8	Допущения принятые в расчетах	50	45	5
9	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06+07+08)	380	380	40
10	Удельные весовые показатели, % (09/8)	47,5	47,5	5,0

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Достоверность анализируемой информации в представленных расчетах заслуживает положительной оценке в отношении всех подходов, однако при сравнительном и доходном подходах анализируется большее количество информации актуальной на дату оценки, что снижает погрешность результатов. Сложность заключается в полноте именно объективной информации по всем объектам-аналогам в сравнительном подходе, собственники не всегда готовы раскрыть все причины продажи, то же касается и доходного подхода, где озвучиваются не все недостатки предлагаемых объектов и не вся информация как по доходной так и по затратной части доходности объектов. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца объективно отражают именно сравнительный и доходный подходы, так как при стабильном рынке и доступной информации их цели совпадают. В данном отчете способность учесть конъюнктуру рынка наиболее качественно представлено именно сравнительным подходом, ввиду большого количества аналогичных объектов представленных именно в этом сегменте рынка города. Способность учитывать местоположение в подходах так же отражено более качественно в сравнительном и доходном подходах. Способность учитывать доходность объекта условно сопоставимы в сравнительном и доходном подходах, так как коммерческая недвижимость приобретает с целью получения дохода. По мнению оценщика, допущения принятые в расчетах в затратной части объектов оценки наиболее подвержены сомнению.

Сравнительный подход не учитывает будущие тенденции развития рынка, он наиболее реально отражает ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствует типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка по купле-продаже недвижимости, поэтому в условиях стабильной экономики реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации.

Учитывая достоверность отраженной информации и сложившегося уровня рыночных цен на недвижимость, сравнительному подходу присвоен весовой показатель в 47,5%.

Доходный подход наиболее объективно отражает потенциальную доходность имущества, позволяют учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что текущая стоимость дохода от недвижимости равна рекапитализированной текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости объекта недвижимости. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Основным показателем, отражающим реальную рыночную стоимость коммерческой недвижимости – является ее доходность.

Рынок аренды наиболее гибок к экономическим изменениям и быстрее реагирует на состояние рынка недвижимости в регионе. Однако собственники зданий декларируя арендные ставки по предлагаемым объектам не озвучивают все недостатки предлагаемых объектов, не вся информация озвучивается как по доходной так и по затратной части объектов, умалчивая о скрытых дополнительных расходах потенциального арендатора. Данное обстоятельство сильно влияет на достоверность расчетов по доходному подходу, в связи с изложенным, доходному подходу был присвоен меньший вес в 47,5%.

Оценка рыночной стоимости на основе **затратного подхода** отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных

рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Следует отметить, что в настоящее время в практике нового строительства возникает целый круг неучтенных и непредвиденных затрат, установление и расчет которых не регламентируются ни рыночными отношениями, ни нормативно-правовыми актами. В связи с этим при расчете стоимости объекта по затратному подходу возникает погрешность полученного результата, что не в полной мере учитывает всех ценообразующих факторов на данном сегменте рынка, подходу присвоен вес в 5%.

15. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки

Назначением настоящего Отчета является определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод: **итоговая величина стоимости оцениваемого недвижимого имущества составляет (округленно до тысячи):**

рыночная стоимость объекта оценки, в том числе НДС:

69 027 000 Шестьдесят девять миллионов двадцать семь тысяч рублей

рыночная стоимость объекта оценки без НДС:

57 522 500 Пятьдесят семь миллионов пятьсот двадцать две тысячи пятьсот рублей

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

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

16. Сведения о независимости юридического лица

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами и правилами оценочной деятельности "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков".
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
8. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
9. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
10. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

17. Источники информации.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611

Методические материалы

Стандарты и правила оценочной деятельности "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков" (Оценка недвижимости), утверждены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008 г., протокол № 78 от 15 августа 2008 года, с изменениями и дополнениями внесенными (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.: ил.

Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. - 2-е изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский – М.: ООО "Про-Аппрайзер" Онлайн. 2017. – 472 с.

Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018

Источники общей информации

Данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих

Среди них - периодические издания периодической печати «Миллион недвижимости», «Новости рынка недвижимости», «Презент», «Волга-Инфо», бюллетень RWay и т.п., прайсов фирм, информационные ресурсы: Базы данных риэлтерских агентств и строительных компаний, ИБ "Волга-Инфо" и т.п., Internet-ресурсы: www.cian.ru, realty.mail.ru, www.irm.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.volga-info.ru, samara.n1.ru, nprn.pf, domofond.ru, avito.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.; Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY; Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylo, "Мир квартир" и "Магазин магазинов".

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

18. Перечень приложений

Приложение № 1 Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Приложение № 2 Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Приложение № 3 Расчёт рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Приложение № 4 Фотографии объекта оценки.

Приложение № 5 Документы на оцениваемый объект и иные используемые материалы при оценке.

Приложение № 6 Документы оценщика.

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Для определения рыночной стоимости объекта оценки (нежилого здания) в рамках сравнительного подхода был выбран метод сравнения продаж, как наиболее соответствующий определяемому стандарту стоимости. В результате анализа публикаций в периодических изданиях "Презент", "Миллион недвижимости", а так же электронное издание о недвижимости "Волга-Инфо", информационные ресурсы: www.volga-info.ru, www.cian.ru, www.avito.ru и т.п., проведенного анализа предложений к продаже помещений подобных оцениваемому объекту, была выявлена общая тенденция, торгово-офисные здания, помещения большой площади (от 2000 кв.м.) предлагаются к продаже общей площадью, без учета распределения торговых, административных, мест общего пользования или складских площадей в составе здания (т.е. в том числе помещения санузлов, лестничных клеток, коридоров, подсобных помещений и т.п.), в том числе с учетом имущественных прав в отношении земельных участков на которых они расположены, в результате анализа предложений по купле-продаже было выбрано всего 4 аналога.

При проведении консультаций и переговоров с руководителями и сотрудниками риэлтерских агентств о достоверности предлагаемой информации, а именно: возможность торга от заявленной цены, реальное состояние объектов аналогов, их физические характеристики, расположение, было выражено общее мнение о сопоставимости оцениваемого объекта недвижимого имущества с аналогами и позиционировании их в одном сегменте рынка, как нежилые здания, торгово-офисная недвижимость (свободного, универсального использования).

Для расчета стоимости объекта оценки была подготовлена нижеследующая таблица с описанием объектов-аналогов:

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение/фактическое использование	Торгово-офисная недвижимость/офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/офисное здание
2	Условия продажа/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
3	Дата продажи/предложения	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.
4	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение (район)	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Комсомольский	Центральный
7	Микрорайон, адрес	3 квартал, улица Фрунзе, д. 24	10 квартал, ул. Свердлова, д.26	напротив 2 квартала, ул. Заставная, д.9а	ул. Мурысева, д.52Б	ул. Банькина д.48
8	Привлекательность местоположения, окружение (объекты социальной инфраструктуры, жилые мкр. и т.п.)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	ниже среднего, промзона (в непосредственной близости от жилых мкр.)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)
9	Линия расположения относительно автодороги	внутри квартала	внутри квартала	1-я линия от дороги	1-я линия от дороги	1-я линия от дороги
10	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
11	Материалы стен зданий	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	кирпич, блоки	кирпич, блоки
12	Этаж/этажность	2-х этажное+ подвал	2-х этажное+ подвал	4-х этажное+ подвал	3-х этажное+ подвал	2-х этажное+ подвал
13	Высота потолков	до 3 метров	до 3 метров	около 3 метров	около 3 метров	около 3 метров
14	Площадь общая, кв.м.	2 974,7	3 992,8	2 140,4	2 245,1	2 412,7
15	Класс качества	В	С	С	В	В
16	Год постройки	1973	1979	нет данных	1997 - 2006	нет данных
17	Внутренняя отделка помещений и ее состояние	с отделкой, хорошее	с отделкой, удовлетворительное	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее
18	Состояние конструкций зданий	хорошее	удовлетворит.	хорошее	хорошее	хорошее
19	Инженерные коммуникации	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация
20	Дополнительные улучшения, оборудование, продаваемые вместе с объектом	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 2
21	Площадь земельного участка, кв.м.	1 792,1	11 535,0	4 287,0	981,0	2 319,0
22	Вид прав на земельный участок	аренда	аренда	собственность	собственность	собственность
23	Цена, руб.		40 724 000	58 000 000	68 000 000	88 509 180
24	Источник информации		https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_3992.8_m_982650563	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0290_119/reload	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0424_48/reload	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tolyatti_1947621527
25	Название риэлтерской компании, контактный телефон		ПАО АВТОВАЗ, тел.: 8(8482) 646794, Рустем	АН "Рег. Центр Недвижимости", тел.: 8(927) 0233334 Наталья	ЦНП "Аврора", тел.: 8(8482) 780998, Ольга Дозморова	АО "Российский аукционный дом", тел.: 8(958) 7334475, Наталья

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади помещения. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж сравнительного подхода:

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Стоимость объекта, руб.		40 724 000	58 000 000	68 000 000	88 509 180
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-16,3	-16,3	-16,3	-16,3
3	Скорректированная цена, $01x(1+02/100)$, руб.		34 085 988	48 546 000	56 916 000	74 082 184
4	Цена за 1 кв.м., руб.		11 930	22 681	25 351	30 705
5	Дата продажи/предложения	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.
6	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. $04x(1+06/100)$, руб.		11 930	22 681	25 351	30 705
8	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
10	Скорректированная цена, 1 кв.м. $(07+09)$, руб.		11 930	22 681	25 351	30 705
11	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
12	Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. $(10+12)$, руб.		11 930	22 681	25 351	30 705
14	Назначение/ использование	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание
15	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
16	Скорректированная цена, 1 кв.м., $13x(1+15/100)$, руб.		11 930	22 681	25 351	30 705
17	Привлекательность местоположения	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	ниже среднего, промзона (в непосредственной близости от жилых мкр.)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)
18	Корректировка, %		0,0	9,50	0,0	0,0
19	Скорректированная цена, 1 кв.м., $16x(1+18/100)$, руб.		11 930	24 835	25 351	30 705
20	Линия расположения относительно автодороги	внутри квартала	внутри квартала	1-я линия от дороги	1-я линия от дороги	1-я линия от дороги
21	Корректировка, %		0,0	-20,0	-20,0	-20,0

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Скорректированная цена, 1 кв.м., 19х(1+21/100), руб.		11 930	19 868	20 281	24 564
23	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
24	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. 22х(1+24/100), руб.		11 930	19 868	20 281	24 564
26	Общая площадь, кв.м.	2 974,7	2 857,1	2 140,4	2 245,1	2 412,7
27	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
28	Скорректированная цена, 1 кв.м. 25х(1+27/100), руб.		11 930	19 868	20 281	24 564
29	Материалы стен зданий	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	кирпич, блоки	кирпич, блоки
30	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена, 1 кв.м. 28х(1+30/100), руб.		11 930	19 868	20 281	24 564
32	Этажность зданий	2-х этажное+ подвал	2-х этажное+ подвал	4-х этажное+ подвал	3-х этажное+ подвал	2-х этажное+ подвал
33	Корректировка, %		0,0	5,63	4,02	3,97
34	Скорректированная цена, 1 кв.м. 31х(1+33/100), руб.		11 930	20 986	21 096	25 538
35	Класс качества	В	С	С	В	В
36	Корректировка, %		17,0	17,0	0,0	0,0
37	Скорректированная цена, 1 кв.м. 34х(1+36/100), руб.		13 958	24 554	21 096	25 538
38	Отделка помещений	с отделкой, хорошее	с отделкой, удовлетворительное	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее
39	Корректировка, %		3 840,0	0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная цена, 1 кв.м. 37х(1+39/100), руб.		17 798	24 554	21 096	25 538
41	Состояние зданий	хорошее	удовлетворит.	хорошее	хорошее	хорошее
42	Корректировка, %		22,0	0,0	0,0	0,0
43	Скорректированная цена, 1 кв.м. 40х(1+42/100), руб.		21 714	24 554	21 096	25 538
44	Коммуникации	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация	электро-, водоснабж., отопл., канализация
45	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
46	Скорректированная цена, 1 кв.м. 43х(1+45/100), руб.		21 714	24 554	21 096	25 538
47	Наличие дополнительного оборудования продаваемое вместе с помещением	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
48	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
49	Скорректированная цена, 1 кв.м. 46х(1+48/100), руб.		21 714	24 554	21 096	25 538
50	Вид продаваемых в том числе прав в отношении зем. участка	аренда	аренда	собственность	собственность	собственность
51	Корректировка, %		0,0	-1,2	-0,2	-0,4
52	Скорректированная цена, 1 кв.м. 49х(1+51/100), руб.		21 714	24 251	21 045	25 426
53	Суммарная корректировка		66,5	53,4	24,3	24,4
54	Коэффициент соответствия объекту оценки		0,601	0,652	0,805	0,804
55	Вес		0,21	0,23	0,28	0,28
56	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом земельного участка, руб.		23 147			

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объяснение внесения корректировок

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Право собственности, форма реализации – корректировки на сервитут не вводились, т.к. объекты для сравнения были выбраны с учетом одинакового права приобретения прав собственности на здания физическими и юридическими лицами, в том числе с учетом имущественных прав на земельный участок, объекты для сравнения выбраны с учетом одинаковых условий продажи типичных для рынка города, финансирование сделки предполагается за счет собственных денежных средств покупателя.

Следует отметить, что анализируется рынок предложений на продажу, актуальный на дату оценки.

В процессе продажи объектов недвижимости снижение первоначальной цены предложения происходит в две стадии: постепенное снижение цены предложения в период экспозиции объекта на рынке и, в последующем, в процессе согласования условий сделки в результате торга между продавцом и покупателем.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По данным представленным в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород, 2018г.), торг при продаже офисных объектов классов А, В может составлять от 5,8% до 22,1%. Учитывая ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости в городе, а так же консультации, полученные у ведущих специалистов рынка недвижимости Тольятти (указаны в разделе 3.3), оценщиком принято решение внести корректировку на торг в размере -16,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Корректировка на назначение/фактическое использование

В нашем случае корректировка по данному фактору сравнения для всех объектов-аналогов равна нулю, так как различие в назначении объектов недвижимости и их предполагаемого использования как правило обозначают риэлтеры (что и публикуется в рекламных проспектах) исходя из собственного опыта и личного мнения.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в равноценных микрорайонах городского округа Тольятти, в непосредственной близости от жилых кварталов и объектов социальной инфраструктуры, внесение корректировки не требуется.



Корректировка на линию расположения

Объект оценки и объект-аналог 1 расположены внутри квартала, объекты-аналоги 2, 3 и 4 расположены на первой линии домов (зданий), вдоль автомагистралей города. На основании проведенных исследований, представленным в "Справочнике оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ООО

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

"Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.), отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет от 0,73 до 0,87 коэф.. Принимая во внимание, что корректировка на местоположение во многом отражает транспортные и пешеходные потоки, а также учитывая что г. Тольятти не имеет ярко выраженного исторического и общественно-делового центра, учитывая устную информацию, в т.ч. полученную от руководителей и сотрудников риэлтерских агентств (указаны в разделе 3.3), в качестве наиболее вероятного значения понижающей корректировки для объектов-аналогов 2, 3 и 4 использовалось значение в -20%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность всех объектов хорошая, все объекты имеют хорошие подъездные пути личным автотранспортом и расположены на незначительном удалении от остановок общественного транспорта.

Корректировка на площадь объекта

На практике на рынке при сопоставимом качестве объекта наблюдается тенденция снижения цены кв.м. с увеличением общей площади. Объекты, имеющие большую площадь, менее ликвидны и это, в свою очередь влияет на стоимость предложения данных площадей. Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород, 2018г.), приводятся следующие корректирующие коэффициенты по цене предложения в зависимости от площади объектов:

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Объект оценки, объекты-аналоги 2, 3 и 4 находятся в одном ценовом диапазоне (от 1500 до 3000 кв.м.), объект-аналог 1 представлен к продаже общей площадью 3992,8 кв.м., однако фактическая площадь использования принята с учетом коэф. 0,716 (отношение площади объекта оценки в правоустанавливающих документах к площади по тех. паспорту (где включена площадь подвала) $2974,7/4157,1=0,716$) в размере 2857,1 кв.м., так как здания построены по одному проекту изначально с назначением под детский сад (в общую площадь объекта-аналога 1 входит площадь технических помещений подвала), корректировка не вносится.

Корректировка на этажность

Корректировка учитывает уменьшение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений отличных от первого этажа в составе торгово-офисного объекта. Корректировка рассчитана с учетом проведенных исследований представленных в "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.), где приведено среднее значение соотношения удельной цены/арендной ставки объекта на различных этажах, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта на первом этаже, таблица коэффициентов приведена ниже.

Таблица 116

Этаж расположения		города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,26	1,44
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,12	1,28
	цоколь	0,79	0,89	1,00	1,14
	подвал	0,70	0,78	0,88	1,00

В результате уточнения поэтажных площадей представленных к продаже объектов аналогов, оценщиком подготовлена нижеследующая таблица расчета корректировок.

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет корректировки на этаж расположения помещений в здании

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь помещений на цокольном этаже, кв.м.	96,7	92,9	428,0	301,0	603,0
Площадь помещений на первом этаже, кв.м.	1499,4	1440,1	428,1	596,3	904,8
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв.м.	1378,6	1324,1	1284,3	1347,8	904,7
Коэфф. удорожания кв.м. за счет площадей на различных этажах	0,942	0,942	0,892	0,906	0,906
Корректировка, %		0,00	5,63	4,02	3,97

Позэтажная площадь для объекта-аналога 1 принята с учетом коэффициента и сопоставима с оцениваемым объектом, корректировка не требуется.

Корректировка на класс объекта

Объекты-аналоги 3 и 4 не значительно отличаются от оцениваемого объекта их можно отнести к одному классу "В", объекты-аналоги 1 и 2 значительно проигрывают по качественным характеристикам, здания построены в советские времена и реконструкция не проводилась, и относятся к классу С и ниже, требуется внесение корректировки. Корректировка принята на основе "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов." (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.) и составила для объектов-аналогов 1 и 2 в размере 1,17 коэффициента или +17%.

Таблица 129

Класс качества		усредненные данные по России (цены)		
		Аналог		
Объект оценки	A, A+	A, A+	B, B+	C и ниже
	B, B+	1,00	1,07	1,26
	C и ниже	0,93	1,00	1,17
		0,80	0,85	1,00

Корректировка на отделку объекта

Объект оценки, объекты-аналоги 2, 3 и 4 с отделкой помещений, состояние которой можно охарактеризовать как хорошее (или "стандарт согласно таблице), выполненная из современных материалов и по современным технологиям, объект-аналог 1 представлены с отделкой, состояние которой характеризуется как "удовлетворительное", где требуется косметический ремонт в большей части помещений, следовательно требуется внесение повышающей корректировки. В результате проведенного анализа, а также по данным строительных организаций и информационных ресурсов, посвященных ремонту квартир, помещений (<http://remandstroy.ru/>; <http://стройнед.рф/>; <http://remont063.ru/>; <http://vega-c.msk.ru/>), стоимость ремонта нежилых помещений колеблется от 2,0 до 20 тыс.руб./кв.м. Согласно исследования представленных в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород, 2018г.), приводятся следующие корректировки на уровень отделки, по цене предложений, в рублях за квадратный метр:

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 155

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Корректировка на состояние объекта

Состояние конструктивных элементов зданий объекта оценки (реконструкция в 2007г.), объектов-аналогов 2, 3 и 4 (относительно новые здания), со слов представителей продавцов (сотрудников риэлтерских агентств), можно охарактеризовать как хорошее, не требующие проведения восстановительных работ, внесение корректировки не требуется. Общее состояние объекта-аналога 1 можно охарактеризовать как удовлетворительное, состояние основных конструктивных элементов работоспособное. В результате проведенных консультаций с руководителями и сотрудниками риэлторских агентств города, было отмечено, что общее впечатление от визуального состояния зданий административного, торгово-офисного назначения является определяющим для последующего обсуждения предмета сделки и если это выразить в денежном эквиваленте, то может составлять до 40% стоимости объекта. В "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"),

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

отмечено усредненное значение корректирующего коэффициента по цене предложения от удовлетворительного состояния до хорошего в 1,22 коэф. В данном случае требуется внесение поправки на состояние для объекта-аналога 1, которая по мнению оценщика составит +22%.

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Корректировка на коммуникации

Все объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями (имеют электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализацию), корректировка не требуется.

Корректировка на дополнительные улучшения, оборудование

Следует отметить, что часто при продаже торгово-офисных объектов, в составе объектов часто присутствуют оборудование (лифты, эскалаторы, подъемники и т.п.) и/или дополнительные улучшения (мебель, оборудованная серверная, пост охраны и т.п.) которое, как считают многие, может существенно повлиять на стоимость. В нашем случае подобная тенденция в отношении объектов-аналогов не прослеживается, все объекты свободны от существенных улучшений, которые могли бы влиять на формирование окончательной стоимости, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на вид имущественных прав в отношении земельного участка

Для определения корректной стоимости единицы площади единого объекта недвижимости, оценщик счел необходимым скорректировать стоимость предложения объектов-аналогов на вид имущественных прав в отношении земельных участков продаваемых в том числе. В информации изложенной в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр информационного и методического обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), величина поправок на имущественные права представлена в таблице ниже (с учетом назначения под офисно-торговую застройку), где среднее значение составляет 0,85 коэф., или в расширенном интервале может составлять от 0,92 коэф до 0,78 коэф.:

Таблица 13 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,85

Принимая во внимание, что оцениваемый объект представлен без учета стоимости имущественных прав в отношении всего земельного участка, а также то что в гор. Тольятти при продаже коммерческой недвижимости отсутствует существенная разница в удельной цене земельных участков в собственности и/или аренде продаваемых в том числе в составе объектов, оценщиком в расчетах корректировки для отдельностоящих зданий на вид передаваемых имущественных прав в отношении земельного участка принято минимальное значение в 0,92 коэф. отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

Расчет корректировки на вид продаваемых в том числе прав в отношении земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м	1 792,10	11 535,00	4 287,00	981,00	2 319,00
Права на земельный участок	аренда	аренда	собственность	собственность	собственность
Общая площадь здания, кв. м	2 974,70	2 857,13	2 140,40	2 245,10	2 412,70
Цена предложения за объект с учетом НДС, руб.		40 724 000	58 000 000	68 000 000	88 509 180
Рыночная стоимость 1 кв.м. ЗУ на правах аренды, руб. (прилож. № 3)	1 856,0				
Стоимость земельного участка в составе единого объекта (с учетом корректировки на права), руб.		21 408 960	8 672 772	1 984 602	4 691 430

Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Стоимость улучшений (без учета стоимости зем. участка), руб.		19 315 040	49 327 228	66 015 398	83 817 750
Стоимости земельного участка (на праве аренды) в стоимости единого объекта, руб.		21 408 960	7 956 672	1 820 736	4 304 064
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с зем. участком на правах аренды, руб.		40 724 000	57 283 900	67 836 134	88 121 814
Размер корректировки, %		0,0%	-1,2%	-0,2%	-0,4%

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. нежилого здания производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов и величине суммарной корректировки. Наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок, а стоимость 1 кв.м. объекта оценки определяется, как средневзвешенное значение.

Таким образом, стоимость нежилого здания, в том числе с учетом имущественных прав в отношении земельного участка на котором расположено здание, определенная с помощью сравнительного подхода составила:

$$23\,147,0 \times 2\,974,7 = 68\,855\,381 \text{ руб.}$$

Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной сравнительным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет (округленно до тысячи, как наиболее вероятная цена сделки):

68 855 000 Шестьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч рублей

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Для определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода, для определения валового потенциального дохода, проведен анализ публикаций в периодических изданиях "Миллион недвижимости", "Презент", информационных интернет ресурсов - www.ngn.ru, avito.ru, samara.n1.ru, cian.ru, а так же информация из информационной системы "Волга-Инфо", <http://www.volga-info.ru>. В результате сравнительного анализа предложений по аренде было выбрано всего 4 объекта-аналога. Обоснование выбора объектов-аналогов:

при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее,

- целевое назначение объектов-аналогов - встроенные торгово-офисные помещения, отдельностоящие здания, универсального (свободного) назначения;
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находится максимально приближенном к месторасположению оцениваемого объекта в равноценных микрорайонах;
- объекты сдаются общей площадью, блоками и/или здания целиком не менее 500 кв.м, в том числе места общего пользования и вспомогательные помещения.

Для расчета арендной ставки оцениваемых объектов была подготовлена нижеследующая таблица с описанием объектов-аналогов:

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение/ фактическое использование	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная/ свободного назначения	Торгово-офисная недвижимость/ универсальная	Торгово-офисная недвижимость/ офисное помещение	Торгово-офисная недвижимость/ универсальная
2	Условия продажа/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
3	Дата сделки/предложения	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.
4	Местоположение (район)	Автозаводский	Центральный	Автозаводский	Центральный	Автозаводский
5	Микрорайон, адрес	3 квартал, улица Фрунзе, д. 24	ул. Голосова, д.26а	9 квартал, бул. Туполева, д.16	ул. Мира, д.97	2 квартал, б-р Кулибина, д.6
6	Привлекательность местоположения, окружение (объекты социальной инфраструктуры, жилые мкр. и т.п.)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)
7	Транспортная доступность, линия расположения от автодороги	хорошая, внутри квартала	хорошая, первая линия	хорошая, внутри квартала	хорошая, внутри квартала	хорошая, внутри квартала
8	Тип объекта, помещения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	встроенное помещение, свободного назначения
9	Этажность	1 и 2 этаж	3 этажное здание	1 этаж. здание, пристрой	3 этажное здание	1 этаж в 2-х эт. здании
10	Арендуемая площадь, кв.м.	2 974,70	3555,6	645	790	520
11	Высота потолка, м.	до 3 метров	около 3 метров	около 3 метров	около 3 метров	около 3 метров
12	Состояние, отделка	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее	с отделкой, удовлетворит.	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее
13	Коммуникации	все	все	все	все	все
14	Наличие дополнительного оборудования сдаваемое вместе с помещением	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Наличие подъездных путей, охраны, парковки т.д.	подъезд есть, парковка есть	подъезд есть, парковка есть	подъезд есть, парковка есть	подъезд есть, парковка есть	подъезд есть, парковка есть
16	Цена аренды за 1 кв.м., руб./мес.		290	300	300	350
17	Общая стоимость аренды, руб./мес.		1 031 124	193 500	237 000	182 000
18	Дополнительные платежи, руб./мес.	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи
19	Источник информации		https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/223163092/	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0424_71/reload	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0260_574/reload	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0615_27/reload

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Название риэлтерской компании, контактный телефон		АН "Открытие", тел.: 8(987) 2816887, Рената Шайхутдинова	АН "Аврора", тел.: 8(927) 6969348, Ирина Крылова	АН "Абсолют", тел.: 8(927) 6114063, Николай Викторович	тел.: +7(927) 6126240, Александр

В качестве единицы сравнения при определении ставки аренды для оцениваемого объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр в месяц площади нежилых помещений. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров аренды, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Расчет стоимости ставки аренды методом сравнения продаж сравнительного подхода:

№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена аренды за 1 кв.м., руб./мес.		290	300	300	350
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01x(01+02/100)), руб.		249	258	258	301
4	Дата продажи/предложения	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.
5	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
6	Скорректированная цена, 1 кв.м. 03x(1+05/100), руб.		249	258	258	301
7	Привлекательность местоположения	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилые мкр. в непосредственной близости)
8	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м., 06x(1+08/100), руб.		249	258	258	301
10	Транспортная доступность, линия расположения от автодороги	хорошая, внутри квартала	хорошая, первая линия	хорошая, внутри квартала	хорошая, внутри квартала	хорошая, внутри квартала
11	Корректировка, %		-10,0	0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена, 1 кв.м., 09x(1+11/100), руб.		224	258	258	301
13	Тип объекта, помещения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	встроенное помещение, свободного назначения
14	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	5,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. 12x(1+14/100), руб.		224	258	258	316
16	Этаж/этажность	1 и 2 этаж	3 этажное здание	1 этаж. здание, пристрой	3 этажное здание	1 этаж в 2-х эт. здании
17	Корректировка, %		3,9	-6,1	1,2	-6,07
18	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15x(1+17/100)), руб.		233	242	261	297
19	Площадь помещений, кв.м.	2 974,7	3 555,6	645,0	790,0	520,0
20	Корректировка, %		0,8	-6,2	-5,4	-7,1
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. 18x(1+20/100), руб.		235	227	247	276
22	Состояние помещений	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее	с отделкой, удовлетворит.	с отделкой, хорошее	с отделкой, хорошее
23	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
24	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21x(1+23/100)), руб.		235	227	247	276
25	Инженерные коммуникации	все	все	все	все	все
26	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27x(1+29/100)), руб.		235	227	247	276
28	Наличие дополнительного оборудования сдаваемое вместе с помещением	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
29	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
30	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27x(1+29/100)), руб.		235	227	247	276
31	Наличие подъездных путей, охраны, парковки т.д.	подъезд есть, парковка ограничена	подъезд есть, парковка ограничена	подъезд есть, парковка ограничена	подъезд есть, парковка ограничена	подъезд есть, парковка ограничена
32	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
33	Скорректированная цена, 1 кв.м. (30x(1+32/100)), руб.		235	227	247	276
34	Дополнительные платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи	плюс коммунал. платежи
35	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена, 1 кв.м. (33x(1+35/100)), руб.		235	227	247	276
37	Суммарная корректировка		14,7	12,3	6,7	18,1
38	Коэффициент соответствия объекту оценки		0,87	0,89	0,94	0,85
39	Вес		0,25	0,25	0,26	0,24
40	Средневзвешенная ставка аренды 1 кв.м. руб. в месяц		246,0			

Объяснение корректировок:

Поправки вносились последовательно: сначала цену аренды аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору. Следует отметить, что анализируется рынок предложений аренды.

В процессе поиска потенциального арендатора на объект недвижимости снижение первоначальной цены предложения происходит в две стадии: постепенное снижение цены предложения в период экспозиции объекта на рынке и, в последующем, в процессе согласования условий сделки в результате торга между арендодателем и арендатором. В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По данным представленным в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.), торг при аренде офисной недвижимости (классов А,В) может составлять от 4,8% до 19,1%

Учитывая ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости в городе, а так же консультации, полученные у ведущих специалистов рынка недвижимости г. Тольятти (указаны в разделе 3.3), оценщиком принято решение внести корректировку на торг в размере -14%.

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги находятся в равноценных по привлекательности микрорайонах города Тольятти, внесение корректировки не требуется. В результате проведенных консультаций с ведущими сотрудниками и

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

руководителями риэлтерских агентств города (указаны в разделе 3.3), учитывая особенности городской застройки, оценщиком принято решение, внесение корректировки не требуется.



Корректировка на транспортную доступность, линию расположения относительно автодорог

Транспортная доступность всех объектов хорошая, к любому из них ведут удобные подъездные пути для легкового и среднетоннажного автотранспорта, недалеко расположены остановки общественного транспорта. Объект оценки, объекты-аналоги 2, 3 и 4 расположены внутри квартала.

Объект-аналог 1 расположен на первой линии домов, вдоль улицы с активными транспортными потоками. На основании проведенных исследований, представленным в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставки такого же объекта расположенного на красной линии, составляет от 0,72 до 0,87 коэф., среднее значение 0,8 коэф.

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Принимая во внимание, что корректировка на местоположение во многом отражает транспортные и пешеходные потоки, в результате проведенного анализа рынка торгово-офисной недвижимости (раздел 11.2), а также учитывая устную информацию, полученных от руководителей и сотрудников риэлтерских агентств (указаны в разделе 3.3), в качестве необходимого значения понижающей корректировки для объекта-аналога 1 принято значение в -10%.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки, объекты-аналоги 1, 2 и 3 представлены отдельными зданиями с земельным участком, объект-аналог 4 является встроенным помещением в нежилом здании с индивидуальным входом. На основании проведенных исследований, представленным в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), отношение удельной арендной ставки объекта, встроенного помещения к удельной арендной ставки такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, составляет от 0,86 до 0,97 коэф., среднее значение 0,92 коэф.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Следует отметить, что корректировка требуется повышающая и в результате консультаций с руководителями и сотрудниками риэлтерских агентств (указаны в разделе 3.3), оценщиком принята в отношении объекта-аналога 4 в размере +5%.

Корректировка на этажность

Корректировка учитывает уменьшение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений отличных от первого этажа в составе торгово-офисного объекта. Корректировка рассчитана с учетом проведенных исследований представленных в "Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.), где приведено среднее значение соотношения удельной арендной ставки объекта на различных этажах, к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже, таблица коэффициентов приведена ниже.

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Определение коэффициента этажности

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		объект аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1,00	0,88	0,70	0,78
	цоколь	1,14	1	0,79	0,89
	1 этаж	1,44	1,26	1	1,12
	2 этаж и выше	1,28	1,12	0,89	1

Расчет корректировки на этаж расположения помещений в здании

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь помещений на цокольном этаже, кв.м.	96,7	430,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений на первом этаже, кв.м.	1499,4	1185,2	645,0	271,0	520,0
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв.м.	1378,6	1940,4	0,0	519,0	0,0
Коэфф. удорожания кв.м. за счет площадей на различных этажах	0,939	0,904	1,00	0,928	1,00
Корректировка, %		3,94	-6,07	1,24	-6,07

Корректировка на площадь

На практике на рынке при сопоставимом качестве объекта наблюдается тенденция снижения цены кв.м. с увеличением общей площади. Объекты, имеющие большую площадь, менее ликвидны и это, в свою очередь влияет на стоимость предложения данных площадей. Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород, 2018г.), приводится зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах миллионниках.

Корректировка рассчитана на основе представленной на графике зависимости, по следующей формуле:

$$K_{масш} = ((S_{oo}/S_{oa})^k - 1) \times 100$$

где:

S_{oo} - площадь объекта оценки, кв.м.

S_{oa} - площадь объекта аналога, кв.м.

k - коэффициент торможения (-0,042 коэф.).

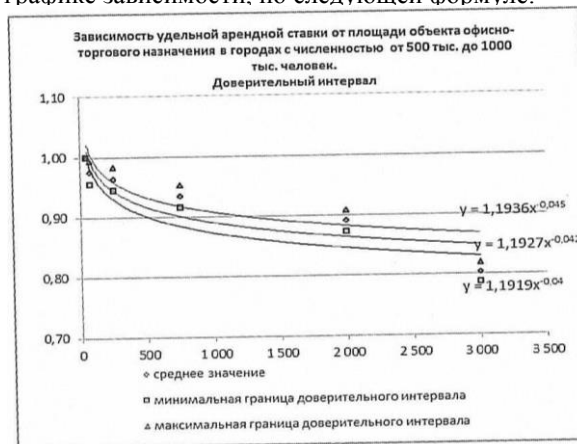


Рис. 62²⁶

Корректировка на состояние объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с отделкой помещений, состояние которой можно охарактеризовать как хорошее, где не требуется косметический ремонт. Корректировка на состояние не требуется. Однако хотелось бы отметить, в последнее время, в случае необходимости проведения отделочных работ, стоимость работ как правило включается в счет арендной платы и Арендодатель всегда готов пожертвовать доходностью от аренды в пользу Арендатора (готового вести самостоятельно отделочные работы), либо Арендодатель готов выполнить отделку по желанию Арендатора при условии долгосрочной аренды.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и все объекты-аналоги представлены помещениями с индивидуальным, отдельным входом с улицы. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все имеют электроснабжение, холодное водоснабжение, системы канализации.

Корректировка на наличие дополнительного оборудования сдаваемое вместе с помещением

В нашем случае корректировка по данному фактору сравнения не требуется для объектов-аналогов, так как в

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

состав сдаваемого объекта включено лишь необходимое оборудование для полноценного функционального использования.

Корректировка на коммунальные платежи и т.п.

Ставка арендной платы квадратного метра для объектов-аналогов не включает дополнительных платежей (коммунальные услуги, свет, водоснабжение и услуги связи).

Ранжирование скорректированных цен аренды 1 кв.м. площади помещения производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносится наименьшее количество корректировок.

Для дальнейших расчетов принято значение арендной ставки за 1 кв.м. с учетом НДС: 246,0р.

Таким образом, анализ рынка доходной (коммерческой) недвижимости расположенной в микрорайонах, сходных с рассматриваемым объектом, показывает, что величина средней годовой ставки арендной платы за 1 кв.м. площади сдаваемых в аренду офисных помещений в Автозаводском районе г. Тольятти может быть принята на уровне: 2 952,2 руб. за 1 кв. м. в год, которая не включает все операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:
$$ПВД = A \times S$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь объекта (объект сдается полностью с вспомогательными помещениями (санузлы, лестничные марши, коридоры и т.п., в том числе с учетом прав на земельный участок), в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, использована общая площадь оцениваемого объекта.

Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Для получения величины эффективного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами. Следует отметить, что стандартные условия сдачи коммерческих объектов в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:
$$K_{но} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где:

$K_{но}$ – коэффициент недоиспользования;

D_n – средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключаются договора);

T_c – период экспозиции объекта на рынке;

N_a – число арендных периодов в году.

Потери при сборе платежей, вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности, в расчетах не учитываются. Подобные потери на практике арендодателем как правило учитываются при заключении договора аренды и включаются в страховой депозит, который не превышает трехмесячной арендной ставки, и удерживается арендодателем на беспроцентном банковском счете. Однако он может вообще не взиматься (в зависимости от условий договора с арендатором), но в любом случае потери на поиск и смену арендатора в данном случае учитывать нецелесообразно.

По данным представленным в "Справочнике оценщика недвижимости - 2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов." (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.) процент недозагрузки при сдаче в аренду подобных офисных объектов (классов А,В) может составлять от 6,9% до 18,2%. Проведя консультации со специалистами и руководителями ведущих

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

риэлтерских агентств (указаны выше) уровень свободных (вакантных) офисно-торговых площадей соответствующего качества в городе находится в диапазоне от 10% до 20%. Принимая во внимание, что в расчетах принимает участие общая площадь оцениваемого объекта, т.е. объект целиком, то для расчета коэффициента загрузки принято среднее значение для активного рынка в 15,0%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

Таким образом, коэффициент загрузки составит: $100\% - 15,0\% = 85,0\%$

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы (резерв) на замещение не включены в расчеты, так как собственники на практике не осуществляют резервирование средств и ежегодных отчислений в фонд замещения, осуществляя восстановительные работы по мере их возникновения и как часто бывает за счет арендатора, что смело можно отнести к эксплуатационным расходам.

Анализ и определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергия, вода, уборка и вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Величина типовых расходов собственника для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости отражена в "Справочнике оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2019г.), где усредненные данные для городов России для офисных объектов классов А и В среднее значение составляет 20% (от 14,4 до 25,6).

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

Таблица 34

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

В качестве факторов, влияющих на процент операционных расходов, можно выделить: тип объекта (у встроенных помещений затраты как правило меньше); масштаб объекта; специфика объекта; средняя заработная плата специалистов занимающихся управлением; место расположение объекта (на охраняемой территории), условия обеспечения охраны объекта; требования по уборке территории и т.п.

В результате устных консультаций руководителей и ведущих специалистов рынка недвижимости (указаны в разделе 1.4), оценщиком принято решение для расчетов чистого операционного дохода, потенциальный валовой должен быть очищен от фиксированных (постоянных) операционных расходов в размере: 20,0%

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Расходы на управление учитываются независимо от того, кто управляет объектом – собственник или нанятый управляющий, поскольку, рассматривая вариант сдачи недвижимости в аренду как бизнес, необходимо обеспечить его эффективное ведение, а также налоговую и бухгалтерскую отчетность.

Консультации сотрудников компаний оказывающих услуги по управлению недвижимостью (ООО "Градпроект", управляющая компания МТК, ООО "Волна", ЗАО "Добро", Жилищное финансирование под управлением ООО Управляющая компания "ОПТ ИНВЕСТ", ВЕЛЕС Недвижимость под управлением ООО "Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент", ООО "Управляющая компания инвестиционными фондами "Гарант-Инвест") показывают, что затраты такого рода услуг (в т.ч. командировочные, презентации, выставки и т.п.) составляют около 3% от Что касается классификации этих расходов на постоянные и переменные, то эти расходы относятся к переменным расходам, поскольку зависят от изменения ЭВД. Принимая во внимание что оцениваемый объект, является фактически офисным центром, требующий качественного управления, оценщиком приняты расходы арендодателя по управлению недвижимостью средней величиной от ЭВД в 3,0%

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это ставка, которую используют для процесса перерасчета потоков дохода в рыночную стоимость. Используемый при прямой капитализации коэффициент соответствует общей ставке капитализации, которая может быть определена рядом методов.

Метод рыночной выжимки, или анализ сравнимых продаж, заключается в извлечении ставки капитализации из сравнимых продаж, когда имеется достаточное количество данных по схожим объектам доходной недвижимости.

Сравнимые объекты должны совпадать с оцениваемым по своему функциональному назначению и уровню риска инвестиций, а также соответствовать ему по размерам дохода, физического сходства, места расположения, соотношению между валовым доходом и эксплуатационными расходами, сложившимся на рынке ожиданием будущего поведения имущественных стоимостей.

Расчет стоимости ставки капитализации методом рыночной выжимки:

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение/фактическое использование	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание	Торгово-офисная недвижимость/ офисное здание
2	Местоположение (район)	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Комсомольский	Центральный
3	Микрорайон, адрес	3 квартал, улица Фрунзе, д. 24	10 квартал, ул. Свердлова, д.26	напротив 2 квартала, ул. Заставная, д.9а	ул. Мурысева, д.52Б	ул. Банькина д.48
4	Площадь общая, кв.м.	2 974,7	3 992,8	2 140,4	2 245,1	2 412,7
5	Стоимость 1 кв.м. (принято по сравнительному подходу, с учетом корректировок стоимости ед. площади), руб.		21 713,9	24 554,0	21 095,6	25 538,1
6	Цена продажи объекта, руб.		86 699 201	52 555 354	47 361 822	61 615 720
7	Плановая арендная плата, руб./кв.м. в год (с НДС)		11 787 704	6 318 974	6 628 074	7 122 869
8	Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.		1 768 156	947 846	994 211	1 068 430
9	Эффективный валовой доход, руб.		10 019 548	5 371 128	5 633 863	6 054 439
10	Годовые операционные расходы, руб.		2 357 541	1 263 795	1 325 615	1 424 574
11	Управленческие расходы, руб.		300 586	161 134	169 016	181 633
12	Чистый эксплуатационный доход, руб.		7 361 421	3 946 200	4 139 232	4 448 232
13	Коэффициент капитализации (12/6)		0,085	0,075	0,087	0,072
14	Веса проставлены согласно сравнительного подхода		0,210	0,228	0,281	0,281
15	Средневзвешенный коэффициент капитализации для оцениваемого объекта		0,0798			

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, остается неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет

Приложение № 2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

необходимости в расчете нормы возврата. Сюда же может быть отнесена ситуация, когда можно ожидать небольшого снижения стоимости объекта компенсируемого таким же ростом, обусловленным ростом цен недвижимости на рынке. Можно считать, что стоимость объекта недвижимости остается неизменной до конца прогнозного периода, и поэтому при перепродаже объекта через n лет первоначальные вложения будут возвращены в полном объеме.

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов. Анализ рынка недвижимости г.Тольятти показал, что ставки аренды в последние три года показывают стагнацию и в ближайшем будущем не ожидается каких-либо экономических потрясений, и можно ожидать стабильную динамику основных характеристик рынка и соответственно регулярные потоки доходов. В основе метода прямой капитализации лежит предположение, что рынок "учел" ожидания роста/падения цен и арендных ставок, и отразил их в средних значениях коэффициента капитализации, поэтому не требуется делать каких-либо предположений о будущем рынка.

Ставка капитализации, полученная методом рыночной экстракции, попадает в прогнозный диапазон, отраженный в "Справочнике оценщика недвижимости - 2018" (ООО "Приволжский центр информационного и методического обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), где значение ожидаемой текущей доходности на ближайшие 5 лет для офисно-торговой недвижимости, на активном рынке может составлять от 7,6% до 15,4%, среднее значение 11,5%.

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

Значение ставки капитализации, полученное в результате проведенных расчетов, попадает в границы расширенного интервала, соответственно его применение целесообразно, поскольку оно учитывает особенности оцениваемого объекта недвижимости (ожидаемого уровня загрузки, местоположения и т.п.).

Для расчета стоимости объекта недвижимого имущества, оценщик включает в расчеты общую площадь помещения, как единого объекта (имущественные права в отношении земельного участка в том числе).

Окончательный расчет стоимости методом прямой капитализацией дохода

Параметры	Расчетная формула	Значение
1. Расчет величины эффективного валового дохода		
Арендная плата, руб./кв.м. в год (с НДС)	$АП\ с\ НДС$	2 952,2
Арендная плата, руб./кв.м. в год (без НДС)	$АП$	2 460,2
Площадь под сдачу в аренду, кв.м.	$Собщ.$	2 974,70
Потенциальный валовой доход, руб.	$ПВД=АП \times Собщ.$	7 318 357
Коэффициент загрузки	$Кз$	0,850
Итого эффективный валовой доход, руб.	$ЭВД=ПВД \times Кз$	6 220 603
2. Расчет величины операционных расходов, руб.		
Годовые операционные расходы, руб.	O	1 463 671
Управленческие расходы, руб.	$Ур$	186 618
Итого величина операционных расходов, руб.	$Op=O+Ур$	1 650 289
3. Расчет величины ставки капитализации		
Ставка капитализации (выжимка), %	R	7,98%
4. Окончательный расчет стоимости		
Чистый эксплуатационный доход, руб.	$ЧЭД=ЭВД-Op$	4 570 314
Стоимость объекта оценки без НДС, руб.	$CI=ЧЭД/R$	57 274 022
Рыночная стоимость объекта, с НДС, руб.	$C=CI \times (1+НДС)$	68 728 826

Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной доходным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет (округленно до тысячи, как наиболее вероятная цена сделки):

68 729 000 Шестьдесят восемь миллионов семьсот двадцать девять тысяч рублей

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение рыночной стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства (замещения) объекта за минусом накопленного износа.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода в нашем случае является максимально оправданным.

Расчет стоимости прав на земельный участок

Согласно методическим рекомендациям по оценке земельных участков МИО РФ от 07.03.2002г. № 568-р, улучшения земельного участка - это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Стоимость земельного участка в большей степени зависит от местоположения и вида прав на земельный участок. В связи с тем, что земельный участок, является застроенным не подлежащими сносу в обозримом будущем строениями, иное использование данного участка не рассматривалось. Улучшениями земельного участка, являются - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Наиболее корректно расчет стоимости земельного участка можно провести методом сравнения. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - не застроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода был выбран метод сравнения продаж, как наиболее соответствующий определяемому стандарту стоимости. В результате проведенных консультаций с руководителями и сотрудниками риэлтерских агентств было выражено общее мнение о сопоставимости оцениваемых объектов недвижимого имущества и позиционировании их в одном сегменте рынка, как земельные участки для коммерческого строительства. Наиболее полно предложения о продаже свободных земельных участков и земельных участков со строениями представлены в периодических изданиях "Презент", "Волга-Инфо", а так же электронное издание о недвижимости "Волга-Инфо", информационные

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

ресурсы: www.volga-info.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, samara.n1.ru, откуда и была взята информация об аналогах. В качестве аналогов для земельных участков при проведении анализа предложений по купле-продаже земельных участков оценщик подбирал аналоги исходя из назначения (разрешенное использование) под общественно-деловую застройку, месторасположения (Автозаводский или Центральный районы), условно свободного от капитальной застройки, всего подобрано 4 аналога. Также были проведены переговоры с представителями риэлтерских компаний о достоверности предлагаемой информации, а именно: возможность торга от заявленной цены, реальное состояние объектов аналогов, их физические характеристики, расположение, близость инженерных сетей и условия подключения к ним, разрешенное использование.

Для расчета стоимости объекта оценки была подготовлена нижеследующая таблица с описанием объектов-аналогов:

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Объект аналог	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Назначение (категория земель)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
3	Разрешенное использование	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
4	Условия продажа/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
5	Дата продажи/предложения	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.
6	Права собственности	аренда	собственность	собственность	аренда	собств.+аренда
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Местоположение (район, микрорайон, адрес)	Автозаводский район, 3 кв-л, ул. Фрунзе, д.24	Автозаводский район, 6 кв-л, ул. Революционная, д.70А	Автозаводский район, 19 кв-л, Южное шоссе, 51	Автозаводский район, ул. Революционная, 39	Центральный район, ул. Баныкина, 16В
9	Привлекательность местоположения, окружение (объекты социальной инфраструктуры, жилые мкр. и т.п.)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилой микрорайон)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилой микрорайон)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилой микрорайон)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилой микрорайон)	средняя, жилая зона (социальн. объекты, жилой микрорайон)
10	Линия расположения относительно автодороги	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия
11	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
12	Площадь зем. участка, кв.м.	1 792	1 000	1 040	13 950	2017 + 1624
13	Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.)	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному
14	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей)	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом
15	Улучшения на участке	условно свободный	свободный	свободный	фундамент	свободный
16	Общая стоимость, руб.		2 800 000	2 500 000	25 000 000	10 000 000
17	Цена за 1 кв.м., руб.		2 800,0	2 403,8	1 792,1	2 744,2
18	Источник информации		https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/218463713	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0582_4/reload	http://www.volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0326_119/reload	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/200237030/
19	Название риэлтерской компании, контактный телефон		тел.: 8(902) 3727911	тел.: 8(927) 7709318, Снежана	АН "Импульс", тел.: 8(960) 8458005, Александра	АН "Триэл-Сервис", тел.: 8(958) 7320676

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за квадратный метр площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж сравнительного подхода:

№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена за 1 кв.м., руб.		2 800	2 404	1 792	2 744
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01x(1+02/100)), руб.		2 514	2 159	1 609	2 464
4	Дата продажи/предложения	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.	июнь 2020г.
5	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
6	Скорректированная цена, руб. кв.м. (03x(1+05/100)), руб.		2 514	2 159	1 609	2 464
7	Имущественные права	аренда	собственность	собственность	аренда	собств.+аренда
8	Корректировка, %		-15,0	-15,0	0,0	-8,3
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (06x(1+08/100)), руб.		2 137	1 835	1 609	2 260
10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
11	Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09+11), руб.		2 137	1 835	1 609	2 260
13	Целевое назначение, разрешенное использование	для общественно-деловой застройки	для общественно-деловой застройки	для общественно-деловой застройки	для общественно-деловой застройки	для общественно-деловой застройки
14	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (12x(1+14/100)), руб.		2 137	1 835	1 609	2 260
16	Привлекательность местоположения	высокая, жилой мкр. рядом	высокая, жилой мкр. рядом	высокая, жилой мкр. рядом	высокая, жилой мкр. рядом	высокая, жилой мкр. рядом
17	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15x(1+17/100)), руб.		2 137	1 835	1 609	2 260
19	Транспортная доступность, линия расположения	хорошая, внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия
20	Корректировка, %		0,0	0,0	-22,0	-22,0
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (18x(1+20/100)), руб.		2 137	1 835	1 255	1 762
22	Площадь	1 792	1 000	1 040	13 950	2017 + 1624
23	Корректировка, %		-6,4	-6,0	26,4	8,4
24	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21x(1+23/100)), руб.		2 000	1 724	1 586	1 911
25	Физические характеристики	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному	рельеф ровный, по конфигурации близок к прямоугольному
26	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (24x(1+26/100)), руб.		2 000	1 724	1 586	1 911
28	Инфраструктура (инженерные коммуникации)	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом	развита, коммуникации рядом
29	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
30	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27x(1+29/100)), руб.		2 000	1 724	1 586	1 911
31	Улучшения на участке	свободный	свободный	свободный	фундамент	свободный
32	Корректировка, %		0,0	0,0	10,0	0,0
33	Скорректированная цена, 1 кв.м. (30x(1+32/100)), руб.		2 000	1 724	1 745	1 911
34	Суммарная корректировка		21,4	21,0	58,4	38,7
35	Коэффициент соответствия объекту		0,047	0,048	0,017	0,026
36	Вес		0,34	0,35	0,12	0,19
37	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		1 856			

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используются следующие методы, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Форма реализации – корректировки на сервитут не вводились, т.к. объекты для сравнения были выбраны с учетом одинаковых условий продажи - типичных для рынка города, финансирование сделки предполагается за счет собственных денежных средств покупателя. Предполагается, что на границы участков распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.

Следует отметить, что анализируется рынок предложений на продажу, в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.

В процессе продажи объектов недвижимости снижение первоначальной цены предложения происходит в две стадии: постепенное снижение цены предложения в период экспозиции объекта на рынке и, в последующем, в процессе согласования условий сделки в результате торга между продавцом и покупателем.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Определяя цены предложения продажи объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По данным представленным в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород, 2018г.), торг при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку на активном рынке может составлять от 6,3% до 14%, на неактивном от 10,2% до 21,2%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Принимая во внимание ситуацию сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости в городе, а так же консультации, полученные у ведущих специалистов рынка недвижимости г. Тольятти (указаны в разделе 3.3)), дают основание для оценщика внести корректировку на торг в -10,2%.

Корректировка на имущественные права

Объект-оценки и объект-аналог 3 принадлежат на правах аренды, объекты-аналоги 1 и 2 представлены участками находящимися в собственности, объект-аналог 4 представлен участком разделенный на части, где одна часть находится в собственности, а вторая часть в аренде. Подобная практика на рынке недвижимости Тольятти ведется уже давно, для того чтобы не вкладывать средства в проекты застройки под выкуп большей площади, чем необходимо под застройку, так как все-равно какая-то часть земельного участка требуется под благоустройство, парковку, подъездные пути, инженерные коммуникации и т.п. В результате анализа публикаций интернет ресурсов, информации изложенной в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), а так же консультаций, полученных от ведущих специалистов рынка недвижимости г. Тольятти (указаны выше) оценщиком принято решение о необходимости внесения понижающей корректировки на имущественные права (с учетом назначения под офисно-торговую застройку).

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Следует обратить внимание на то, что поправка в расчетах вносится в процентном выражении в цену предложения, и для объектов-аналогов 1 и 2 составит 0,85 коэф. или -15%, для объекта-аналога 3 корректировка составит -8,3% $((2017 \times 0,85 + 1624) / (2017 + 1624) - 1) = -0,083$.

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Корректировка на целевое назначение/разрешенное использование

Отнесение земель к определенной категории, и установление разрешенных видов ее использования – это правовые ограничения использования земли, установленные государством и необходимые для охраны земли. Но по своему содержанию данные понятия различны. Хотя законодатель не дает определения понятию «категория земли», подразумевается, что категория имеет более общее и широкое значение, чем вид разрешенного использования. В одной категории могут быть несколько видов разрешенного использования. Причем собственник выбирает самостоятельно любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов без дополнительных разрешений и процедур согласования. В данном случае оцениваемый земельный участок, как все объекты аналоги имеют общее разрешенное использование – коммерческое, для объектов общественно-делового значения.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в равноценных микрорайонах Центрального и Автозаводского районов города Тольятти и сопоставимы по местоположению с объектом оценки, с одинаковым потребительским спросом, внесение корректировки не требуется.



На основании удельных стоимостей по кадастровым кварталам (данные с портала услуг Публичная кадастровая карта) объекты имеют разницу в стоимостях от 20 до 40%, однако подобные данные не могут отражать реальной рыночной ситуации в черте городе, так как результаты кадастровой оценки существенно различаются по районам и в некоторых микрорайонах отличаются от рыночных в разы. Потому в результате проведенных консультаций с сотрудниками и руководителями риэлтерских компаний было принято решение о некорректности внесения поправки на основании данных кадастровой стоимости.

Корректировка на линию расположения

Транспортная доступность всех объектов хорошая, однако объект-оценки, объекты-аналоги 1 и 2 расположены на удалении от красной линии и основных транспортных магистралей, объекты-аналоги 3 и 4 расположены на первой линии, вдоль автодорог с активным транспортным движением. В представленных исследованиях в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии составляет от 1,26 коэф. до 1,31 коэф., среднее значение 1,28 коэф. В результате проведенного анализа рынка, консультаций с ведущими сотрудниками и руководителями риэлтерских агентств города (указаны в разделе 1.4) оценщиком принято решение о необходимости внесения понижающей корректировки для объектов-аналогов 3 и 4 в усредненном размере -22% $((1/1,28)-1) \times 100 = 21,88$.

Корректировка на площадь земельного участка

На практике на рынке при сопоставимом качестве объекта наблюдается тенденция снижения цены кв.м. с увеличением общей площади. Объекты, имеющие большую площадь, менее ликвидны и это, в свою очередь влияет на стоимость предложения данных площадей. Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади участка в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В результате проведенных исследований в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород), представлен график зависимости удельной цены от площади объекта, который приведен ниже.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Корректировка рассчитана на основе представленной на графике зависимости, по следующей формуле:

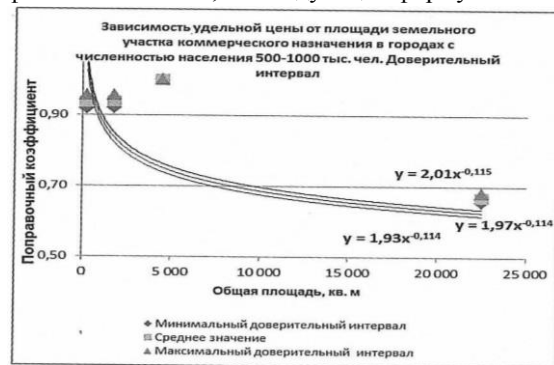
$$K_{масш} = ((S_{oo}/S_{oa})^k - 1) \times 100$$

где:

S_{oo} - площадь объекта оценки, кв.м.

S_{oa} - площадь объекта аналога, кв.м.

k - коэффициент торможения (-0,114 коэф.).



Корректировка на физические характеристики

Объект оценки, объекты-аналоги имеют различия по конфигурации участков (хотя все близки к прямоугольным формам), однако подобное различие оказывает незначительное влияние на стоимость, так как по иным характеристикам объекты сопоставимы (рельеф, качество почв и т.п.), корректировка не требуется.

Корректировка на развитость инфраструктуры

Все объекты-аналоги либо имеют в наличии, либо находятся в непосредственной близости от инженерных сетей и не отличаются значительно от объекта оценки по данному элементу сравнения, корректировка не приводится.

Корректировка на улучшения

Объект оценки в расчетах принимается свободным от улучшений, объекты-аналоги 1, 2 и 4 также свободные от улучшений, объект-аналог 3 имеет зарегистрированный недострой (фундамент). Принимая во внимание, что свободных земельных участков в городе на продаже становится все меньше, оценщик счел возможным взять в аналоги земельные участки имеющие в составе незначительные улучшения.

В рамках настоящей работы, были проведены устные консультации со следующими организациями:

- ООО "Аэлита" - тел.: 8(8482) 777117 Ишмухаметов Тагир Каримович;
- Группа компаний "Волга Титан Групп" - <http://www.volgatitan.ru>, тел.: 8(8482) 775-377;
- СК "Лидер Строительных Технологий" ("ЛиСтТ") - <http://www.listt63.ru>, тел.: 8(846) 244-40-75.

По данным, полученным в ходе устного разговора с представителями данных организаций, Оценщик выявил, что стоимость затрат на снос зданий (сооружений) составляет около 1200 руб./кв.м. или от 300 до 450 руб./куб.м. с предоставлением всей необходимой документации. По мнению руководителей риэлтерских компаний как правило проект застройки земельного участка не всегда соответствуют требованиям и пожеланиям потенциальных инвесторов, и при удачном местоположении участка дешевле демонтировать здание, сооружение и реализовать более привлекательный инвестиционный проект. Кроме того, для возможности продажи земельного участка на правах аренды, правообладатели регистрируют в собственность улучшения в виде незавершенных строительством объектов (здания недострой, фундамент) для закрепления юридических прав, что прослеживается в отношении объекта-аналога 3. В результате проведенных консультаций, по мнению оценщика корректировка требуется только в отношении объекта-аналога 3, на демонтаж, вывоз строительного мусора и оформления соответствующих документов (разрешения, согласования), которая составит +10%.

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. земельного участка производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Стоимость единицы площади прав на земельный участок, полученная сравнительным подходом, составляет:

1 856,0 руб.

Заказчиком документы подтверждающие права на земельный участок не представлены, соответственно площадь земельного участка в дальнейших расчетах принята исходя из площади, застроенной зданием, а имущественные права приняты в виде права аренды (площадь застройки составляет 1792,1 кв.м.).

Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения аналогов, составляет:

$$1\ 856,0 \times 1\ 792,1 = 3\ 326\ 137,60 \text{ руб.}, \text{ или округленно до тысячи:}$$

3 326 000 Три миллиона триста двадцать шесть тысяч рублей

Расчет прибыли предпринимателя

В рамках затратного подхода при определении восстановительной стоимости оценщику необходимо учесть прибыль предпринимателя, которая рассчитывается по методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, книга: организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС" 2002г.

Прибыль предпринимателя - это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Общая формула расчета прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

где: P_{PP} — прибыль предпринимателя, %;

$$C_o = C_o / C \text{ — доля авансового платежа в общей сумме платежей;}$$
$$P_{PP} = n * \frac{C_o}{2} \left[1 + n * \frac{C_o}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

n - число лет (период) строительства;

ya — коэффициент капитализации на вложенный капитал.

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85* Часть II (СНиП 1.04.03-85* является переизданием СНиП 1.04.03-85 с изменениями № 1-4, утвержденными постановлениями Госстроя СССР и Госплана СССР от 15 сентября 1986г. № 3/172, от 10 февраля 1987г. № 28/13, от 30 декабря 1987г. № 312 и от 17 июля 1989г. № 124/38), для аналогичного объекта в 11 месяцев. Соотношение C_o - принято равным 0,5 - исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50 % от общей стоимости работ. Коэффициент капитализации на вложенный капитал (ya) - соответствует сумме безрисковой ставки на вложенный капитал, типичных рисков инвестирования и норме возврата капитала.

Расчет ставки капитализации

Величина ставки дисконтирования отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

С учетом российских условий наиболее обоснованной представляется расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения. Данный метод расчета является наиболее гибким с точки зрения учета рыночных колебаний.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = On + Of, \text{ где:}$$

R - коэффициент капитализации;

On - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

Of - норма возврата капитала.

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$r = Rf + S1 + S2 + S3, \text{ где:}$$

Rf — безрисковая ставка дохода, которая теоретически может быть получена собственником при условии осуществления им так называемых «безрисковых» вложений капитала;

$S1, S2, S3$ - учитываемые риски.

Формула для расчета коэффициента капитализации имеет следующий вид:

$$R = r - g, \text{ где:}$$

r — ставка дисконтирования;

g - прогнозируемый ежегодный темп роста арендных ставок.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено, инвестиции, возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

в надежные банки и т. п.

Специалистами-оценщиками проанализированы базовые (объявленные) российскими банками первой категории надежности (Сбербанк РФ (www.sberbank.ru), Внешторгбанк (www.vtb.ru), Альфа-банк (www.alfa-bank.ru), Банк Москвы (www.mmbank.ru), Газпромбанк (www.gazprombank.ru), МДМ-Банк (www.mdmbank.ru), Всероссийский банк развития регионов (www.vbrr.ru)) процентные ставки по размещению страховых рублевых депозитов с различным сроком погашения и условия кредитования.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод о том, что:

- банки предлагают размещать свободные денежные средства в новые депозиты и собственные векселя (дисконтные и процентные) на условиях, «адекватных» динамично меняющейся рыночной ситуации;
- не все банки предоставляют информацию о ставках по срокам размещения (частично подобные вопросы решаются в индивидуальном порядке, по договоренности с конкретным клиентом с учетом состояния его бизнеса и т. п. факторов);
- налицо расхождение между банковскими ставками по кредитам и депозитам, т. е. нарушение естественной связи между финансовыми и реальными инвестициями, что позволяет сделать вывод о том, что, фактически, данный уровень доходности становится непостоянным и/или индексируемым для различных субъектов, и не может использоваться в качестве надежного финансового инструмента на практике в настоящее время.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению. В качестве безрисковой ставки оценщиками принята долгосрочная ставка доходности по ГКО-ОФЗ со сроком до 10 лет, по итогам торгов ценными бумагами на ММВБ от 11.06.2020г., данные ЦБ России.

(http://www.cbr.ru/hd_base), которая составляет: 5,82%

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
15.08.2020	4,11	4,19	4,27	4,34	4,59	4,77	5,11	5,42	5,82	6,23	6,46	6,70
11.08.2020	3,98	4,08	4,18	4,27	4,58	4,80	5,16	5,46	5,82	6,17	6,36	6,54
10.08.2020	4,03	4,12	4,21	4,30	4,61	4,81	5,15	5,45	5,83	6,17	6,34	6,49

Поправка на риск вложения в объект недвижимости определяет тот риск, который связан с особенностями оцениваемого объекта.

Понятие «риск» субъективно, оно выражает оценку возможности возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных для конкретного участника последствий.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Вид и наименование риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)			1		
Уровень и темпы изменения инфляции			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов		1			
Местоположение (глобальное и локальное)		1			
<i>Несистематический риск</i>					
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1				
Ускоренный износ здания	1				
Неполучение арендных платежей		1			
Изменение федерального или местного законодательства (введение в действие различных ограничений)	1				
Финансовые проверки	1				
Неправильное оформление договоров аренды	1				
Количество наблюдений	5	3	2	0	0
Взвешенный итог	5	6	6	0	0
Сумма	17				
Количество факторов	10				
Средневзвешенная величина (поправка на риск вложений в объект оценки)	1,70				

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Минэкономразвития пересмотрело оценку падения ВВП России в 2020 году с 5 до 4,8%. Восстановительный рост экономики, согласно обновленным параметрам макропрогноза, будет быстрее: темпы роста ВВП в 2021 году ожидаются на уровне 3,2% вместо 2,8% по предыдущей оценке. В 2022 году экономика России, по новой оценке ведомства, вырастет на 2,9%, в 2023-м — на 3,1%. Прогноз Минэкономразвития обещает после 5%-ного падения экономики в этом году добиться в 2021 году роста ВВП на 2,8%. В прогнозе ВШЭ практически те же цифры: в 2020 году российская экономика просядет на 5,2%, а в 2021 году приподнимется на 3%.

Санкции в отношении России лишают экономику перспектив развития, повышая риски политической нестабильности, кроме того экономика действительно проваливается, но на этот раз кризис вырос не из нее, экономику инфицировал коронавирус, что дает основание учесть риск по данному фактору на уровне в 3%.

2. *Минэкономразвития улучшило несколько показателей на 2020 год* — пересмотру подверглась прогнозная оценка инфляции на конец 2020 года: вместо 4% она понижена до 3,5%. За январь—май 2020 года, по данным Росстата, рост потребительских цен составил 2,7% в годовом выражении. Согласно обновленным параметрам, в дальнейшем годовая инфляция в 4% сохранится на этом уровне в течение всего прогнозного периода (вплоть до 2023 года). Эксперты Центробанка РФ не исключили, что годовая инфляция в России в ближайшие месяцы может незначительно ускориться, хотя дезинфляционные факторы становятся доминирующими.

Аналитики Высшей школы экономики (ВШЭ) предполагают, что инфляция в России на конец года будет на уровне 4,4 - 4,6%, что выше прогноза Минэкономразвития (МЭР) РФ, которое ожидает рост потребительских цен на 3,5% в обновленном макропрогнозе.

Резюмируя все вышесказанное, можно сказать о том, что общие ожидания преобладают в сторону оптимистических перспектив, что обуславливает учет указанного риска на уровне в 3%.

3. С одной стороны, в настоящее время строительство многих объектов набирает новые силы, активность на строительном рынке заметна не вооруженным глазом, что по мере стабилизации цен в дальнейшем, может привести к увеличению площадей во всех сегментах рынка недвижимости. С другой, в перспективе ожидается значительное увеличение объемов предложения объектов, выставленных на продажу. Основой причиной данного явления может послужить значительный рост цен наблюдаемый в последнее время и стремления собственников привлечь дополнительные источники финансирования.

Таким образом, *риск увеличения числа конкурирующих объектов*, в конкретном случае, представляется целесообразным учитывать на уровне в 2%.

4. *Местоположение элементов Объекта оценки* соответствует их функциональному назначению. Однако в глобальном плане перспектив развития региона и города в Самарской области региональный риск, рассчитывался на основе данных рейтингового агентства «Эксперт Ра», (<http://raexpert.ru/rankingtable>) по разности средневзвешенных индексов рисков в регионах РФ по итогам 2019г. Региональный индекс риска для Самарской области - 13, всего регионов-85. Итого: $13/85=0,153$

5. *Прочие риски* - возможные изменения в земельных отношениях отражающие возможность появления факторов, которые затруднят или сделают невозможным эксплуатацию объекта, и, которые трудно выявить и спрогнозировать, приняты на минимальном уровне от 1,0 % до 2,0 %, с учетом того, что тип риска, который отражает вероятность появления факторов, например, таких как пожар, наводнение, стихийные бедствия и прочие природные и антропогенные чрезвычайные ситуации, частично учитываются в размере страховых отчислений.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Этот риск отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, контроль за получением дохода, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Ставка инвестиционного менеджмента принимается на уровне среднего размера вознаграждения управляющих компаний закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости.

Вознаграждения управляющих компаний (Коммерческая недвижимость под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", Истра под управлением ООО "Управляющая компания "АГАНА", МАТИСС под управлением ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ", Жилищное финансирование под управлением ООО Управляющая компания "ОПТ ИНВЕСТ", ВЕЛЕС Недвижимость под управлением ООО "Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент", ООО "Управляющая компания инвестиционными фондами "Гарант-Инвест" и др.) составляют в среднем около 3% в зависимости от типа недвижимости. Принимая во внимание что оцениваемый объект, не является бизнес центром высокого класса, требующего высококлассного управления,

оценщиками использовано значение в **2,5%**

Риск низкой ликвидности имеет для недвижимости достаточно высокое значение и отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

В период кризиса рынок недвижимости, фактически, находится в состоянии стагнации и неопределенности при отсутствии какой-либо гарантированности совершения заявленных ранее сделок в установленные сроки, т. е. реального спроса на объекты недвижимости нет.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}$$

где: $I_{б/р}$ – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

По данным ООО «Территориальное Агентство Оценки», тел.: 8(846) 276-68-61, 8(846) 270-72-50 и консультаций руководителей риэлтерских компаний АН "Аэлита", тел.: 8(8482) 777117 Ишмухаметов Тагир Каримович, АН "Индекс", тел.: 8(8482) 95-34-34 Мурзаев Владимир Александрович, АН "БИЭМ-Недвижимость", тел.: 8(8482) 727003 Мажитов Ильдар Рафилевич; АН "Арсенал", тел.: 8(8482) 490600 Мартянов Вячеслав Владимирович, срок экспозиции для данного типа недвижимости в Самарской обл. может

составлять до 12,0 месяцев. Таким образом, ставка поправка на недостаточную ликвидность составит: **5,50%**

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, остается неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации).

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций.

Норма возврата считается как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$Of = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}$$

где:

$i = On$ - ставка дохода на инвестиции;

n - срок возврата капитала (при 10 летнем сроке).

Норма возврата (метод Инвуда) или фактор фонда возмещения составит: **4,80%**

Таким образом, коэффициент капитализации на вложенный капитал с учетом возмещения капитальных затрат (ya), составляет (округленно):

Расчет величины ставки капитализации кумулятивным методом		
Фактор риска	Значение, %	
Безрисковая ставка дохода	<i>Rf</i>	5,82%
Риск инвестирования	<i>S1</i>	1,70%
Риск управления недвижимостью	<i>S2</i>	2,50%
Риск низкой ликвидности	<i>S3</i>	5,50%
Ставка дисконтирования, %	<i>On</i>	15,52%
Норма возврата	<i>Of</i>	4,80%
Ставка капитализации, %	<i>R</i>	20,32%

Таким образом, согласно вышеприведенному выражению прибыль предпринимателя (ставка капитализации) для объекта оценки составит:

Наименование	Показатель
Нормативный срок строительства (СНиП 1.04.03-85* Часть II), лет	0,92
Коэффициент капитализации на вложенный капитал, %	20,32%
Доля авансового платежа к общей стоимости строительства	0,30
Величина прибыли предпринимателя, %	12,75%

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки производились с помощью программ «Затратный подход» Поволжского Центра Развития, "РОКС" Центра ценообразования в строительстве г. Самара. Результаты расчетов приведены ниже в Приложении.

Оценка износа

Под общим накопленным износом (accrued depreciation) понимается потеря стоимости оцениваемого объекта по всем возможным причинам.

Накопленный износ объекта недвижимости обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Существует несколько методов расчета накопленного износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: метод разбиения, метод оставшегося срока экономической жизни и метод рыночной выборки.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ. Накопленный износ в данном случае рассчитывается по формуле:

$$I\% = 1 - (1 - I_{\text{физ}}\% / 100) * (1 - I_{\text{фун}}\% / 100) * (1 - I_{\text{вн}}\% / 100)$$

где: I - накопленный (суммарный) износ, %

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ, %

$I_{\text{вн}}$ – внешний (экономический) износ, %

Расчет величины физического износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью на дату оценки.

Физический износ — это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека

Расчёт физического износа выполняется в табличной форме методом разбивки. Физический износ разбивается на устранимый и неустранимый физический износ. Устранимый физический износ называется также отложенным ремонтом и оценивается с использованием ведомственных норм оценки износа (ВСН), что и представлено в расчетах восстановительной стоимости здания.

Общий физический износ объекта оценки	
Полная восстановительная стоимость здания, руб.	177 171 936,0
Устранимый физический износ, руб.	29 702 044,6
Неисправимый физический износ короткоживущих элементов, руб.	36 638 284,9
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 006 368,3
Накопленный физический износ, руб.	93 346 697,7
Итого физический износ, %	52,69%

Функциональный износ (functional obsolescence) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению

с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- Капитализацией потерь в арендной плате;
- Капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке

В оцениваемом здании конструктивное решение соответствует его функциональному назначению. Кроме того, расчет стоимости зданий ведется методом замещения затрат, позволяющим не учитывать отдельные виды функционального износа.

На основании вышесказанного, функциональный износ в дальнейших расчетах учитывать нецелесообразно.

Внешний (экономический) износ (external obsolescence) – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т. д.).

Отказ от расчета внешнего износа приводит к отклонению полученного значения от реального, т. е. полученная

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

стоимость объекта недвижимости затратным подходом является завышенной.

В настоящее время, в период рыночных отношений в стране при смене формаций стало очевидным, что на внешний износ наибольшим образом влияет экономическая ситуация, имеющая место в конкретных условиях существования.

Прежде всего, данный факт связан со сложившейся нетипичной ситуацией, обусловленной тем, что основным лейтмотивом развития рынка недвижимости всего 2019 года стали кризисные явления в Европе и Украине, политические и экономические санкции в отношении России, эпидемиологическая обстановка в мире, карантинные мероприятия с марта 2020 года в России, следствием чего нестабильность валютных курсов, акций крупнейших предприятий и фондовых индексов.

Исходя из обзоров и анализа различных информационных источников (агентств недвижимости, риэлтерских компаний и т. п.), можно сделать вывод о том, что количество совершенных сделок купли-продажи коммерческой недвижимости в последнее время увеличивается, однако при условии значительных скидок (торг).

Делать кратко- и среднесрочные прогнозы в настоящий момент достаточно сложно, кризисные явления в Европе еще не локализованы, глубина и длина их не ясна.

Дальнейшее развитие ситуации может привести к формированию спроса на недвижимость, тем более актуального в условиях увеличения производственных мощностей, вложения правительством РФ средств в развитие регионов.

При оценке внешнего износа используются два метода:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Если экономический износ нельзя рассчитать на основе анализа рынка в связи с отсутствием достаточных данных о сопоставимых продажах, то основную его составляющую – по депрессивности, определяют путем анализа степени спроса и предложения данного вида собственности.

По мнению большинства ведущих специалистов в области рынка коммерческой недвижимости при стабильном экономическом развитии уровень предложений, как правило близок к уровню спроса. В настоящее время, в условиях неясности в изменениях экономической конъюнктуры, предложение превышает спрос, что неизбежно влечет снижение сложившихся ценовых порогов на недвижимость.

Наиболее наглядно данное явление подчеркивает шкала возможности торга при заключении сделок купли-продажи недвижимости.

Таким образом, коэффициент отличия стоимости предложения по продаже и фактической цены при совершенной сделке купли-продажи объекта недвижимости, который можно отнести к «психогенной» группе факторов, и является тем фактором внешнего износа, который характеризует в данном конкретном случае неуверенность в стабильном экономическом состоянии.

Анализ рынка продаж коммерческой недвижимости, проведенный на основании информации, полученной из сборников периодической печати, банков данных агентств недвижимости («Инком-недвижимость», PENNY LANE REALTY, ИА Building, Swissap, «МИЭЛЬ», «Бест-недвижимость»), в "Справочнике оценщика недвижимости-2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г. Нижний Новгород, 2018г.), консультаций с ведущими специалистами рынка недвижимости г.Тольятти (указаны в разделе 3.3), на основе публикаций в следующих источниках: журналы «Миллион

недвижимость» и «Презент», «Вся недвижимость», портал «Волга-инфо», on-line площадка domofond.ru, а также аналитических материалов подготовленных Территориальным агентством оценки (ГК «Поволжский Центр Развития»), позволяет сделать вывод о том, что разница в реальных сделках от предложений продавцов с объектами коммерческого назначения (поправка на торг) в период роста экономики 2008г. находилась в пределах 10%, в настоящее время это значение достигает 22,1% (для неактивного рынка).

Исходя из обзоров и анализа различных информационных источников, а также подтвержденные агентствами недвижимости, риэлтерскими компаниями, коэффициент загрузки в докризисное время составлял для торгово-офисной недвижимости до 0,95 коэф., т.е недогрузка 5%. Согласно анализа рынка и информации представленной в "Справочнике оценщика недвижимости - 2018" (ООО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород) в настоящее время интервал значений процента недогрузки при сдаче в аренду аналогичных объектов может составлять от 6,4% до 27,4%, оценщиком в расчетах было принято 15%. Разница в загрузке, также относится к внешнему износу. Таким образом, $(16,3\% - 10\% = 6,3\%)$, $15\% - 5\% = 10\%$ принимаем величину внешнего износа на уровне $16,3\% (6,3\% + 10\% = 16,3\%)$.

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Полная стоимость восстановления (замещения), руб.	177 171 936
2	Физический износ, %	52,69%
3	Функциональный износ, %	0,00%
4	Внешний (экономический) износ, %	16,30%
5	Накопленный (суммарный) износ, %	60,40%
6	Накопленный (суммарный) износ, руб.	107 010 212

Приложение № 3 Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

7	Рыночная стоимость здания с применением затратного подхода, руб.	70 161 724
8	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	3 326 000
9	Общая стоимость по затратному подходу, руб.	73 487 724

Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной затратным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет (округленно до тысячи, как наиболее вероятная цена сделки):

73 488 000 Семьдесят три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч рублей

Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24

(наименование стройки)

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № ОС-14

(ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА)

Административно-управленческое здание

(наименование объекта)

Сметная стоимость 118 849,66 тыс. руб.

Расчетный измеритель 2974,70 м2 общей площади

Составлен(а) в ценах

по состоянию на 4 квартал 2019 года

№ п/п	Обоснование	Наименование конструктивных элементов, работ и затрат	Показатели единичной стоимости, руб.	Сметная стоимость, тыс. руб.				
				строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих затрат	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	УПСС 2.7-002	Подземная часть	2 048,00	6 092,19				6 092,19
2	Табл. корректировки	Стены наружные	9 688,50	28 820,38				28 820,38
3	УПСС 2.7-002	Перекрытия , в том числе лестницы	3 976,00	11 827,41				11 827,41
4	УПСС 2.7-002	Стены внутренние, перегородки	4 166,00	12 392,60				12 392,60
5	УПСС 2.7-002	Кровля	670,00	1 993,05				1 993,05
6	УПСС 2.7-002	Заполнение проемов	2 937,00	8 736,69				8 736,69
7	УПСС 2.7-002	Полы	2 289,00	6 809,09				6 809,09
8	УПСС 2.7-002	Внутренняя отделка (стены, потолки)	1 903,00	5 660,85				5 660,85
9	УПСС 2.7-002	Прочие строительные работы и конструкции	2 262,00	6 728,77				6 728,77
10	УПСС 2.7-002	Отопление, вентиляция, кондиционирование	2 496,00	7 424,85				7 424,85
11	УПСС 2.7-002	Горячее, холодное водоснабжение, внутренние водостоки, канализация, газоснабжения	399,00	1 186,90				1 186,90
12	УПСС 2.7-002	Электроснабжение, электроосвещение	4 717,00		14 031,66			14 031,66
13	УПСС 2.7-002	Слаботочные устройства	867,00		2 579,06			2 579,06
14	УПСС 2.7-002	Прочие	1 535,00			4 566,16		4 566,16
Итого затраты по смете			39 953,49	97 672,78	16 610,72	4 566,16	0,00	118 849,66

Составил **Овчинников А.Ю.**Проверил **Ткаченко В.И.**

Таблица корректировки

Приложение к ОС-14

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВКИ

Составлен(а) в ценах по состоянию на 4 квартал 2019 года

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, работ и затрат	Обоснование	Ед.изм.	Количество	Стоимость на единицу измерения, руб.	Сметная стоимость, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Стены наружные	УПСС 2.7-002	1 м2 общей площади	2974,7	9 234,00	27 468,38
	Система наружного утепления и отделки фасадов по системе ЛАЭС (толщина утеплителя 100 мм)	УПВР 1.4-01-003	1 м2 площади фасада за вычетом площади проемов	-2000	4 520,00	-9 040,00
	Облицовка фасада плитами Краспан Колор с устройством теплоизоляционного слоя ВЕНТИ БАТТС	УПВР 1.4-01-012	1 м2 площади фасада за вычетом площади проемов	2000	5 196,00	+10 392,00
	Корректировка стоимости					+1 352,00
	Итого по конструктивному элементу "Стены наружные"				9 688,50	28 820,38
	Итого корректировка стоимости по объекту					+1 352,00

Определение полной стоимости восстановления объекта оценки

1. Описание оцениваемого объекта

Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24

Административное помещение

Год постройки:	1973
Реконструкция:	2007
Общая площадь, м2:	2974,7
Количество этажей:	2
Строительные характеристики:	
- Фундаменты	25% - Фундаменты ленточные каменные <i>Повреждения: Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм.</i>
	75% - Фундаменты ленточные крупноблочные. <i>Повреждения: Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм.</i>
- Стены, колонны, перегородки	75% - Стены из слоистых железобетонных панелей <i>Повреждения:</i>
	56,25% - Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзание в стыках. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 20%.
	18,75% - Незначительные повреждения отделки панелей, усадочные трещины, выбоины. Повреждения на площади до 10%. Ширина трещин до 0,3 мм.
	25% - Перегородки гипсобетонные и шлакобетонные <i>Повреждения: Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями, редкие сколы. Ширина трещин до 2мм. Площадь поврежденной до 10%.</i>
- Перекрытия	100% - Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит <i>Повреждения:</i>
	25% - Трещины в местах примыкания к стенам. Ширина трещин до 0,5мм.
	75% - Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам. Трещины более 2мм. Прогибы до 1/150 пролета.
- Лестницы и площадки	100% - Лестницы железобетонные <i>Повреждения: Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил. Ширина трещин до 1мм.</i>
- Крыша и кровля	60% - Крыши совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей <i>Повреждения: Мелкие выбоины на поверхности плит. Повреждения на площади до 15%.</i>
	40% - Кровли рулонные <i>Повреждения: Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов.</i>
- Полы	40% - Полы из керамических плиток <i>Повреждения: Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%</i>
	60% - Полы из рулонных материалов <i>Повреждения: Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов</i>
- Проемы	60% - Оконные блоки металлические

	<i>Повреждения: Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления местами, незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами</i>
	30% - Двери деревянные
	<i>Повреждения: Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах.</i>
	10% - Двери металлические
	<i>Повреждения: Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей.</i>
- Отделка	30% - Окраска водными составами
	<i>Повреждения: Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен.</i>
	50% - Оклейка обоями
	<i>Повреждения: Отставание и повреждение кромок местами.</i>
	20% - Облицовка керамическими плитками
	<i>Повреждения: Мелкие трещины и сколы в плитках</i>
- Внутр. Инж. Устр.	10% - Система горячего водоснабжения
	<i>Повреждения: Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стоков.</i>
	30% - Система центрального отопления
	<i>Повреждения: Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.</i>
	20% - Система холодного водоснабжения
	<i>Повреждения: Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах.</i>
	10% - Система канализации и водостоков
	<i>Повреждения: Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов.</i>
	30% - Система электрооборудования
	<i>Повреждения: Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов, и т.п.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек.</i>
Качество строительства:	Хорошее
Фактический возраст здания (лет):	47
Нормативный срок службы здания (лет)	125

2. Методика расчета

Восстановительная стоимость объекта оценки определялась как оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же строительные стандарты, по такому же проекту, такой же планировки и квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как и оцениваемое сооружение.

Для определения полной стоимости строительства выполнялся последовательный ряд шагов:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Для определения полной стоимости восстановления 1 кв.м аналогичного объекта были использованы:

- межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ;
- информационно-справочные материалы по укрупненным показателям восстановительной стоимости, предоставленные ООО 'Центром ценообразования в строительстве' в г.Самаре.

3. Описание объекта-аналога

В качестве объекта-аналога для оцениваемого здания (сооружения) выбрано типовое здание (сооружение)

Объект аналог имеет следующие характеристики:

Этажность: не выше 5

Фундамент: ж/б

Стены: ж/б панели

Перегородки: ж/б

Колонны: ж/б конструкции покрытия

Инженерные системы: все удобства

Стоимость 1 кв.м объекта-аналога в ценах 2020 г. составляет 39953,49 руб.

К полученному таким образом значению стоимости добавляются:

Сводный сметный расчет по укрупненному показателю

(Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24)

Сметная стоимость 177171,93 тыс.руб.

Номера смет и сметных расчетов	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс.руб.				
		строительных работ	монтажных работ	оборуд., мебель	прочие затраты	Всего
Глава 1. Подготовка территории строительства						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 1					0,00
Глава 2. Основные объекты строительства						
	Административное здание. г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24					118 849,65
	Итого по главе 2					118 849,65
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 3					0,00
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 4					0,00
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 5					0,00
Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализация						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 6					0,00
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 7					0,00
	Итого по главам с 1 по 7					118 849,65

Глава 8. Временные здания и сооружения						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 8					0,00
	Итого по главам с 1 по 8					118 849,65
Глава 9. Прочие работы и затраты						
Письмо от 05.07.2000 № НЗ-2855/7	Затраты по страхованию Средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию (2,00%)					2 376,99
	Итого по главе 9					2 376,99
	Итого по главам с 1 по 9					121 226,64
Глава 10. Содержание дирекции строящегося предприятия						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 10					0,00
	Итого по главам с 1 по 10					121 226,64
Глава 11. Подготовка эксплуатационных кадров для стр. предпр.						
	Затраты не предусмотрены					
	Итого по главе 11					0,00
	Итого по главам с 1 по 11					121 226,64
Глава 12. Проектно-изыскательные работы и авторский надзор						
Справочник баз-х цен на проект. работы для стр-ва на тер-и Сам. обл. (2-я редакция)	Категория сложности объекта IV (4,97%)					5 906,83
	Итого по главе 12					5 906,83
	Итого по главам с 1 по 12					127 133,47
Непредвиденные затраты						
МДС 81-35.2004 п.4.96	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты (3,00%)					3 814,00
	Итого по главе 13					3 814,00
	Итого по главам с 1 по 13					130 947,47
Прочие налоги и отчисления						
	Итого с учетом вышеперечисленных налогов					130 947,48
Федеральный закон РФ	НДС (20%)					26 189,50
	Всего с учетом НДС					157 136,97
	Сметная стоимость с прибылью предпринимателя 12,75 %					177 171,93

Для получения полной восстановительной стоимости объекта оценки составляется сводный сметный расчет.

Распределение стоимости нового строительства по конструктивным элементам с учетом корректировки представлено в таблице:

Удельные веса конструктивных элементов

(Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24)

Общая площадь здания: 2974,7 м²

Укрупненный показатель: 39953,49 руб. за 1 кв.м (источник: ЦЦС)

Укрупненный показатель базовой стоимости замещения: 39953,49 руб. за 1 кв.м

Распределение удельных весов

№ п/п	Наименование	Доля конструктивного элемента, %	Наличие элемента у конструкции, %	Восстановительная стоимость Доли элемента на 1кв.м, руб.	Восстановительная стоимость Доли элемента на общ.площадь, руб.	Откорректированная доля элемента, %	Полная восстановительная стоимость, руб.
1	Фундаменты	5,98	100,00	3 561,66	10 594 881,77	5,98	10 594 881,77
2	Стены, колонны, перегородки	36,33	100,00	21 638,00	64 366 564,35	36,33	64 366 564,35
3	Перекрытия	9,72	100,00	5 789,19	17 221 112,18	9,72	17 221 112,18
4	Лестницы и площадки	1,40	100,00	833,83	2 480 407,10	1,40	2 480 407,10
5	Крыша и кровля	1,80	100,00	1 072,07	3 189 094,85	1,80	3 189 094,85
6	Полы	5,35	100,00	3 186,44	9 478 698,58	5,35	9 478 698,58
7	Проемы	7,15	100,00	4 258,51	12 667 793,42	7,15	12 667 793,42
8	Отделка	4,29	100,00	2 555,11	7 600 676,05	4,29	7 600 676,05
9	Внутр. Инж. Устр.	18,55	100,00	11 048,31	32 865 394,13	18,55	32 865 394,13
10	Прочие работы	9,43	100,00	5 616,47	16 707 313,56	9,43	16 707 313,56
	ИТОГО	100,00		59 559,59	177 171 935,99		177 171 935,99

4. Расчет величины физического износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью на дату оценки.

Физический износ — это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, поломке, конструктивных дефектах.

Расчёт физического износа выполнен в табличной форме методом разбивки. Физический износ разбивается на устранимый и неустранимый физический износ. **Устранимый физический износ** называется также отложенным ремонтом и оценивается с использованием ведомственных норм оценки износа (ВСН).

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа определяется путем сопоставления фактического и нормативного срока службы отдельных конструктивных элементов здания, подразделяющихся на коротко- и долгоживущие. *Короткоживущие элементы* могут неоднократно заменяться и капитально ремонтироваться за срок службы здания. Поэтому их срок службы может не совпадать со сроком службы здания в целом.

Долгоживущие элементы не подвергаются замене - их срок службы совпадает со сроком службы здания в целом.

Расчет устранимого физического износа, неисправимого физического износа короткоживущих элементов, неисправимого физического износа долгоживущих элементов и накопленный износ представлен в следующих таблицах:

Расчёт величины устранимого физического износа

(Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24)

№ п/п	Наименование участка	Удельный вес уч. к общ. V элемента	Признак износа	Состав работ	Полная стоим. замещения (откор. вост. стоим.)	Физический износ участка элемента (%)	Доля физ. изн. Уч. в общ. физ. изн. элемента	Физический износ участка элемента (руб.)	Стоимость замещения
	Фундаменты	100			10 594 881,77			3 046 028,51	7 548 853,26
	Фундаменты ленточные каменные	25			2 648 720,44			264 872,04	2 383 848,40
1	Участок №1	25	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа. Ширина трещин до 2 мм.	Расшивка трещин.	2 648 720,44	10,00	2,50	264 872,04	2 383 848,40
	Фундаменты ленточные крупноблочные.	75			7 946 161,33			2 781 156,46	5 165 004,86
1	Участок №1	75	Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм.	Заполнение швов между блоками. Ремонт штукатурки стен подвала. Ремонт вертикальной и горизонтальной гидроизоляции и отмостки.	7 946 161,33	35,00	26,25	2 781 156,46	5 165 004,86
	Стены, колонны, перегородки	100			64 366 564,35			14 683 622,49	49 682 941,86
	Стены из слоистых железобетонных панелей	75			48 274 923,26			13 879 040,44	34 395 882,82
2	Участок №2	56,25	Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзание в стыках. Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 20%.	Восстановление защитного слоя, герметизация швов, заделка трещин, утепление части стыков.	36 206 192,45	35,00	19,69	12 672 167,36	23 534 025,09
3	Участок №3	18,75	Незначительные повреждения отделки панелей, усадочные трещины, выбоины. Повреждения на площади до 10%. Ширина трещин до 0,3 мм.	Заделка трещин и выбоин.	12 068 730,82	10,00	1,88	1 206 873,08	10 861 857,73
	Перегородки гипсобетонные и шлакобетонные	25			16 091 641,09			804 582,05	15 287 059,03
1	Участок №1	25	Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями, редкие сколы. Ширина трещин до 2мм. Площадь повреждений до 10%.	Уплотнение и заделка примыканий	16 091 641,09	5,00	1,25	804 582,05	15 287 059,03

	Перекрытия	100			17 221 112,18			4 735 805,85	12 485 306,33
	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит	100			17 221 112,18			4 735 805,85	12 485 306,33
1	Участок №1	25	Трещины в местах примыкания к стенам. Ширина трещин до 0,5мм.	Заделка трещин	4 305 278,05	5,00	1,25	215 263,90	4 090 014,14
2	Участок №2	75	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам. Трещины более 2мм. Прогибы до 1/150 пролета.	Заделка трещин, устранение причин намокания плит	12 915 834,14	35,00	26,25	4 520 541,95	8 395 292,19
	Лестницы и площадки	100			2 480 407,10			372 061,07	2 108 346,04
	Лестницы железобетонные	100			2 480 407,10			372 061,07	2 108 346,04
1	Участок №1	100	Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил. Ширина трещин до 1мм.	Затирка трещин, ремонт перил	2 480 407,10	15,00	15,00	372 061,07	2 108 346,04
	Крыша и кровля	100			3 189 094,85			318 909,49	2 870 185,37
	Крыши совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей	60			1 913 456,91			191 345,69	1 722 111,22
1	Участок №1	60	Мелкие выбоины на поверхности плит. Повреждения на площади до 15%.	Заделка выбоин	1 913 456,91	10,00	6,00	191 345,69	1 722 111,22
	Кровли рулонные	40			1 275 637,94			127 563,79	1 148 074,15
1	Участок №1	40	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов.	Ремонт кровли желобов местами	1 275 637,94	10,00	4,00	127 563,79	1 148 074,15
	Полы	100			9 478 698,58			1 232 230,82	8 246 467,76
	Полы из керамических плиток	40			3 791 479,43			379 147,94	3 412 331,49
1	Участок №1	40	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%	Замена отдельных плиток	3 791 479,43	10,00	4,00	379 147,94	3 412 331,49
	Полы из рулонных материалов	60			5 687 219,15			853 082,87	4 834 136,28
1	Участок №1	60	Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов	Подклейка материала, ремонт плитуса с добавлением нового материала до 20%.	5 687 219,15	15,00	9,00	853 082,87	4 834 136,28
	Проемы	100			12 667 793,42			1 266 779,34	11 401 014,08
	Оконные блоки металлические	60			7 600 676,05			760 067,61	6 840 608,45

1	Участок №1	60	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления местами, незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами	Восстановление уплотнительных прокладок, остекление с добавлением нового материала до 15%.	7 600 676,05	10,00	6,00	760 067,61	6 840 608,45
	Двери деревянные	30			3 800 338,03			380 033,80	3 420 304,22
1	Участок №1	30	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах.	Уплотнение сопряжений, постановка дополнительных накладок с острожкой.	3 800 338,03	10,00	3,00	380 033,80	3 420 304,22
	Двери металлические	10			1 266 779,34			126 677,93	1 140 101,41
1	Участок №1	10	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей.	Восстановление уплотнительных прокладок, замена декоративных деталей с добавлением нового материала до 50%.	1 266 779,34	10,00	1,00	126 677,93	1 140 101,41
	Отделка	100			7 600 676,05			760 067,61	6 840 608,45
	Окраска водными составами	30			2 280 202,82			228 020,28	2 052 182,53
1	Участок №1	30	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен.	"-----"	2 280 202,82	10,00	3,00	228 020,28	2 052 182,53
	Оклейка обоями	50			3 800 338,03			380 033,80	3 420 304,22
1	Участок №1	50	Отставание и повреждение кромок местами.	Подклейка отдельных кромок.	3 800 338,03	10,00	5,00	380 033,80	3 420 304,22
	Облицовка керамическими плитками	20			1 520 135,21			152 013,52	1 368 121,69
1	Участок №1	20	Мелкие трещины и сколы в плитках	Затирка отдельных сколов.	1 520 135,21	10,00	2,00	152 013,52	1 368 121,69
	Внутр. Инж. Устр.	100			32 865 394,13			3 286 539,41	29 578 854,72
	Система горячего водоснабжения	10			3 286 539,41			328 653,94	2 957 885,47
1	Участок №1	10	Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стоков.	Набивка сальников, замена прокладок, устройство теплоизоляции трубопроводов (местами).	3 286 539,41	10,00	1,00	328 653,94	2 957 885,47
	Система центрального отопления	30			9 859 618,24			985 961,82	8 873 656,42
1	Участок №1	30	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.	Замена прокладок, набивка сальников, восстановление теплоизоляции труб (местами).	9 859 618,24	10,00	3,00	985 961,82	8 873 656,42

	Система холодного водоснабжения	20			6 573 078,83			657 307,88	5 915 770,94
1	Участок №1	20	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах.	Набивка сальников, смена прокладок в запорной арматуре, ремонт и регулировка смывных бачков.	6 573 078,83	10,00	2,00	657 307,88	5 915 770,94
	Система канализации и водостоков	10			3 286 539,41			328 653,94	2 957 885,47
1	Участок №1	10	Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов.	Уплотнение соединений, ремонт труб местами.	3 286 539,41	10,00	1,00	328 653,94	2 957 885,47
	Система электрооборудования	30			9 859 618,24			985 961,82	8 873 656,42
1	Участок №1	30	Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов, и т.п.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек.	Установка недостающих приборов, крепление приборов, ремонт шкафов.	9 859 618,24	10,00	3,00	985 961,82	8 873 656,42
	Прочие работы	100			16 707 313,56			0,00	16 707 313,56
	ИТОГО				177 171 935,99			29 702 044,58	147 469 891,41

Расчёт величины неустраняемого физического износа короткоживущих элементов

(Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24)

Элемент	Восстановительная стоимость за вычетом устр. физ. износа, руб.	Срок фактической эксплуатации, лет	Срок нормативной эксплуатации, лет	Процент износа, %	Стоимость износа, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Крыша и кровля	2 870 185,37				1 371 948,61	1 498 236,76
Крыши совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей	1 722 111,22	13,00	100,00		223 874,46	1 498 236,76
Участок №1	1 722 111,22	13,00	100,00	13,00	223 874,46	1 498 236,76
Кровли рулонные	1 148 074,15	12,00	12,00		1 148 074,15	0,00
Участок №1	1 148 074,15	12,00	12,00	100,00	1 148 074,15	0,00

Полы	8 246 467,76				3 881 640,81	4 364 826,95
Полы из керамических плиток	3 412 331,49	13,00	60,00		739 452,23	2 672 879,26
Участок №1	3 412 331,49	13,00	60,00	21,67	739 452,23	2 672 879,26
Полы из рулонных материалов	4 834 136,28	13,00	20,00		3 142 188,58	1 691 947,70
Участок №1	4 834 136,28	13,00	20,00	65,00	3 142 188,58	1 691 947,70
Проемы	11 401 014,08				4 490 859,44	6 910 154,64
Оконные блоки металлические	6 840 608,45	13,00	33,00		2 694 515,67	4 146 092,78
Участок №1	6 840 608,45	13,00	33,00	39,39	2 694 515,67	4 146 092,78
Двери деревянные	3 420 304,22	13,00	33,00		1 347 257,83	2 073 046,39
Участок №1	3 420 304,22	13,00	33,00	39,39	1 347 257,83	2 073 046,39
Двери металлические	1 140 101,41	13,00	33,00		449 085,94	691 015,47
Участок №1	1 140 101,41	13,00	33,00	39,39	449 085,94	691 015,47
Отделка	6 840 608,45				6 065 293,88	775 314,57
Окраска водными составами	2 052 182,53	4,00	4,00		2 052 182,53	0,00
Участок №1	2 052 182,53	4,00	4,00	100,00	2 052 182,53	0,00
Оклейка обоями	3 420 304,22	5,00	5,00		3 420 304,22	0,00
Участок №1	3 420 304,22	5,00	5,00	100,00	3 420 304,22	0,00
Облицовка керамическими плитками	1 368 121,69	13,00	30,00		592 807,13	775 314,56
Участок №1	1 368 121,69	13,00	30,00	43,33	592 807,13	775 314,56
Внутр. Инж. Устр.	29 578 854,72				20 828 542,13	8 750 312,59
Система горячего водоснабжения	2 957 885,47	10,00	15,00		1 972 022,24	985 863,23
Участок №1	2 957 885,47	10,00	15,00	66,67	1 972 022,24	985 863,23
Система центрального отопления	8 873 656,42	10,00	20,00		4 436 828,21	4 436 828,21
Участок №1	8 873 656,42	10,00	20,00	50,00	4 436 828,21	4 436 828,21
Система холодного водоснабжения	5 915 770,94	10,00	16,00		3 697 356,84	2 218 414,10
Участок №1	5 915 770,94	10,00	16,00	62,50	3 697 356,84	2 218 414,10
Система канализации и водостоков	2 957 885,47	10,00	16,00		1 848 678,42	1 109 207,05
Участок №1	2 957 885,47	10,00	16,00	62,50	1 848 678,42	1 109 207,05

Система электрооборудования	8 873 656,42	10,00	10,00		8 873 656,42	0,00
Участок №1	8 873 656,42	10,00	10,00	100,00	8 873 656,42	0,00
Прочие работы	16 707 313,56				0,00	16 707 313,56
ИТОГО	75 644 443,93				36 638 284,87	39 006 159,06

Неисправимый физический износ долгоживущих элементов
(Административное здание, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 24)

Нормативный срок службы здания (лет)	125,00
Фактический срок службы здания (лет)	47,00
Полная восстановительная стоимость долгоживущих элементов, руб.	94 662 965,40
Устранимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	22 837 517,92
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 006 368,25

Общий физический износ

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	177 171 935,99
Устранимый физический износ, руб.	29 702 044,58
Неисправимый физический износ короткоживущих элементов, руб.	36 638 284,87
Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб.	27 006 368,25
Накопленный физический износ, руб.	93 346 697,70
Стоимость замещения, руб.	83 825 238,29



Общий вид административного здания



Общий вид административного здания



Общий вид административного здания



Общий вид административного здания



Общий вид административного здания



Адресный указатель



Общий вид административного здания, парковка



Подъездные пути, парковка на прилегающей территории



Общий вид административного здания, парковка



Центральный вход в здание



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Фактический план помещений первого этажа



Вид помещений административного здания (1 этаж)



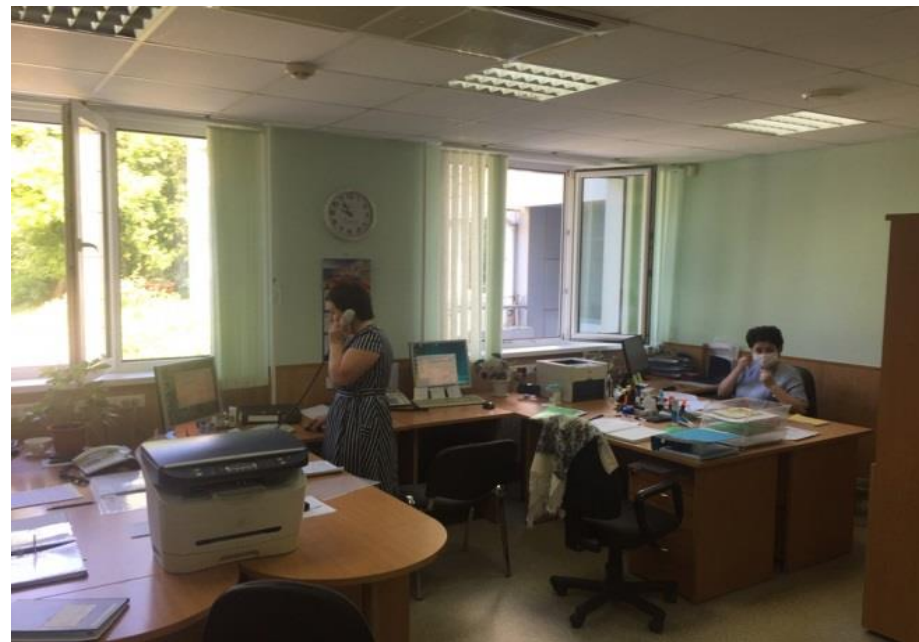
Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



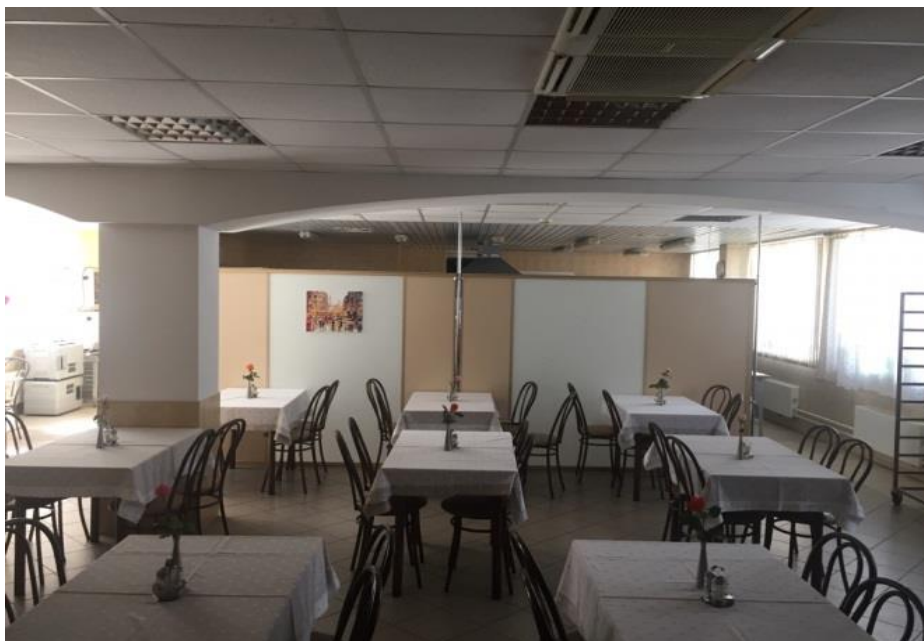
Вид помещений административного здания (1 этаж)



Выход/вход



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



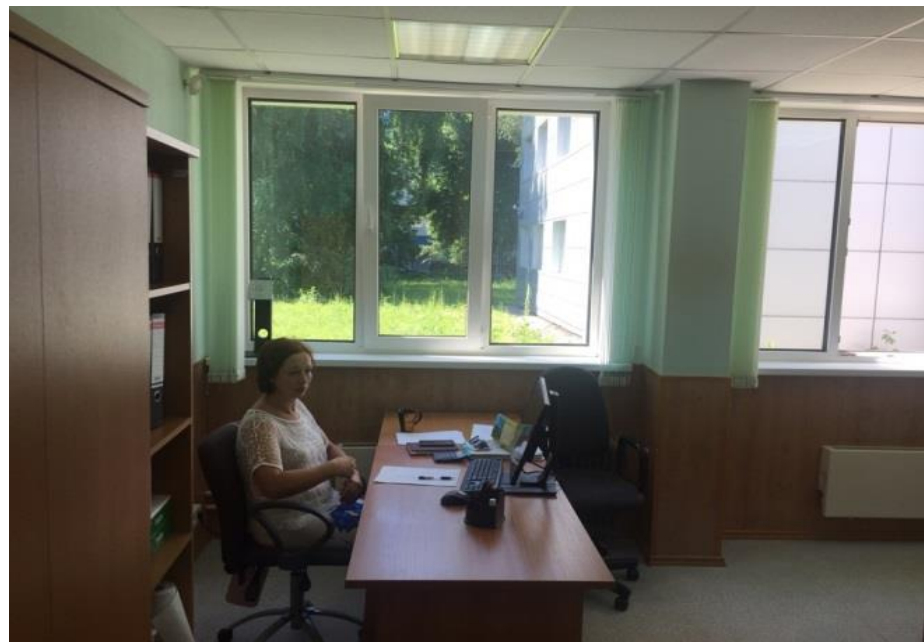
Вид помещений административного здания (1 этаж)



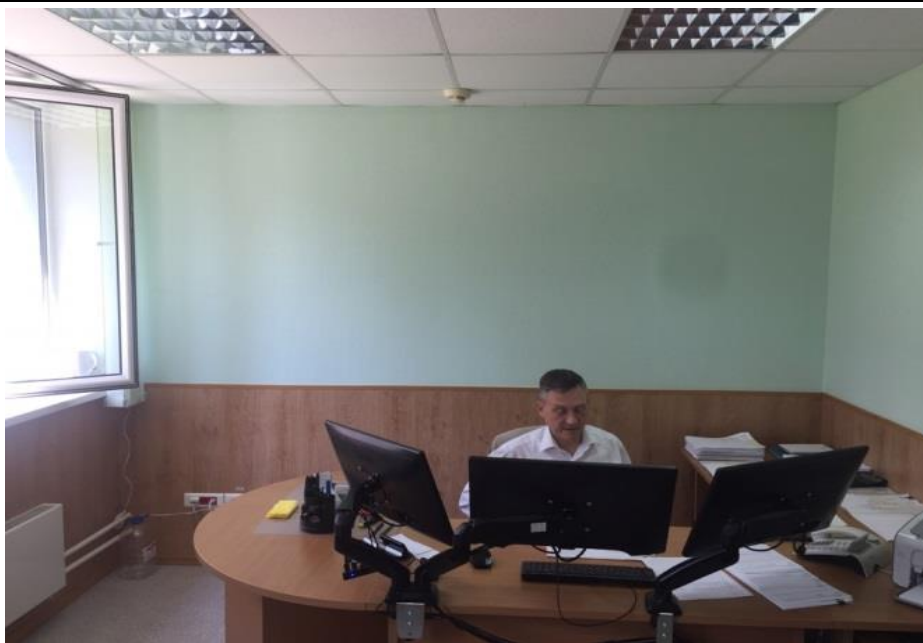
Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



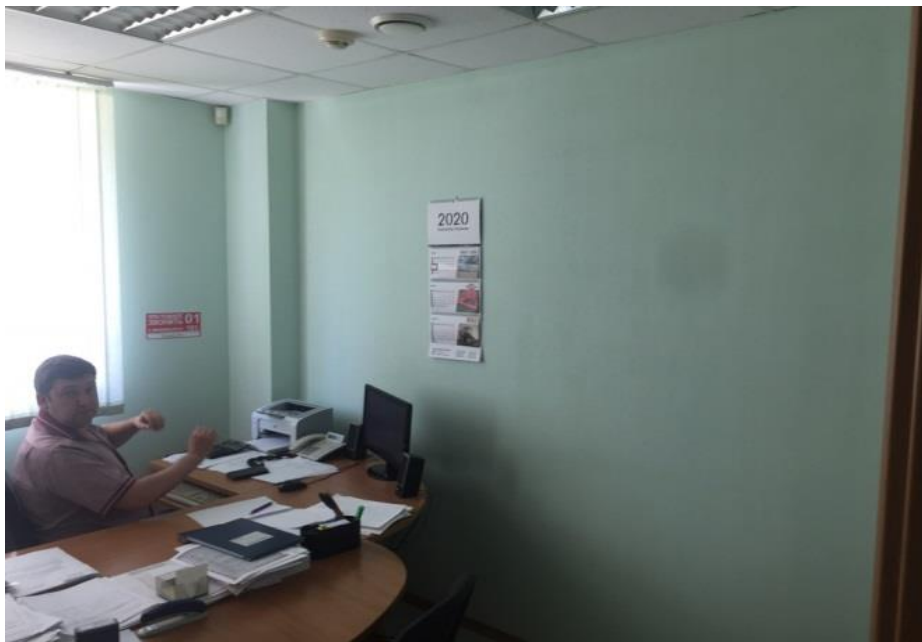
Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



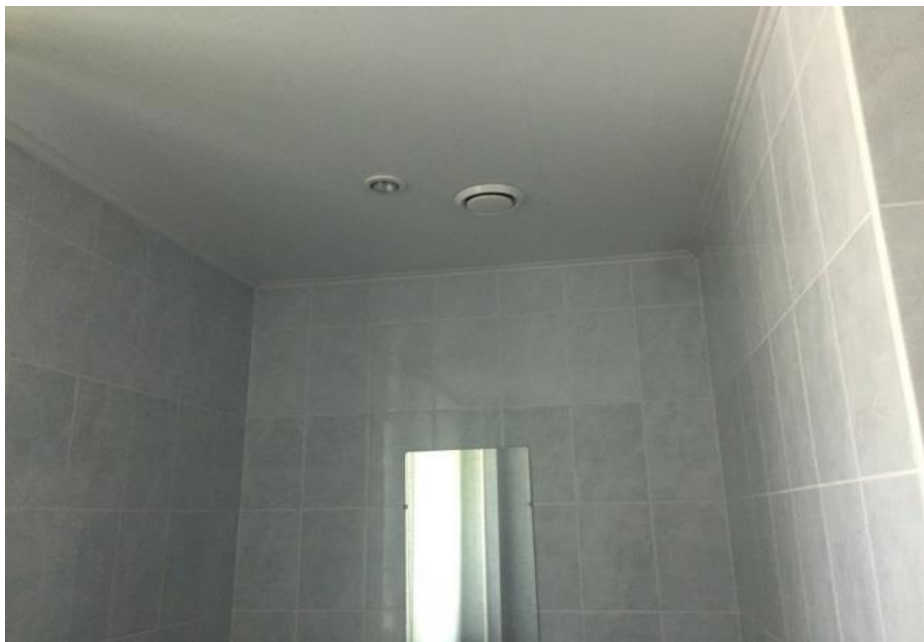
Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



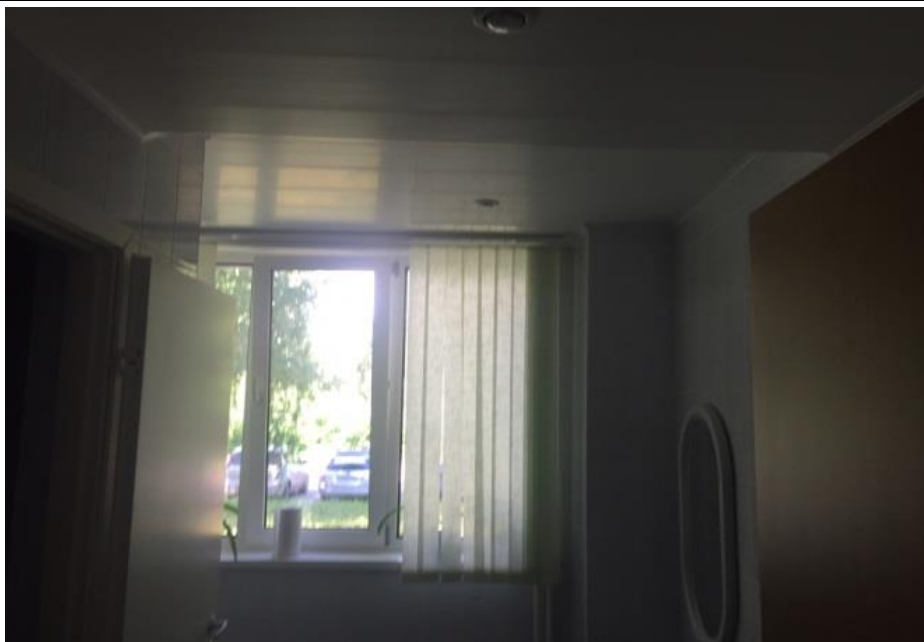
Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



Вид помещений административного здания (1 этаж)



План помещений первого этажа



Лестница на второй этаж здания



Лестница на второй этаж здания



Лестница на второй этаж здания



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



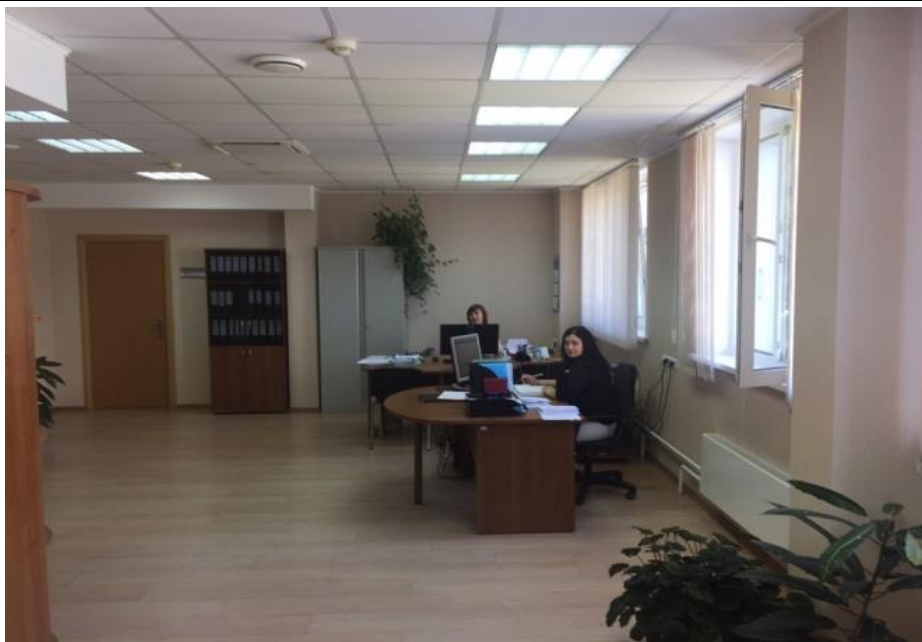
Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



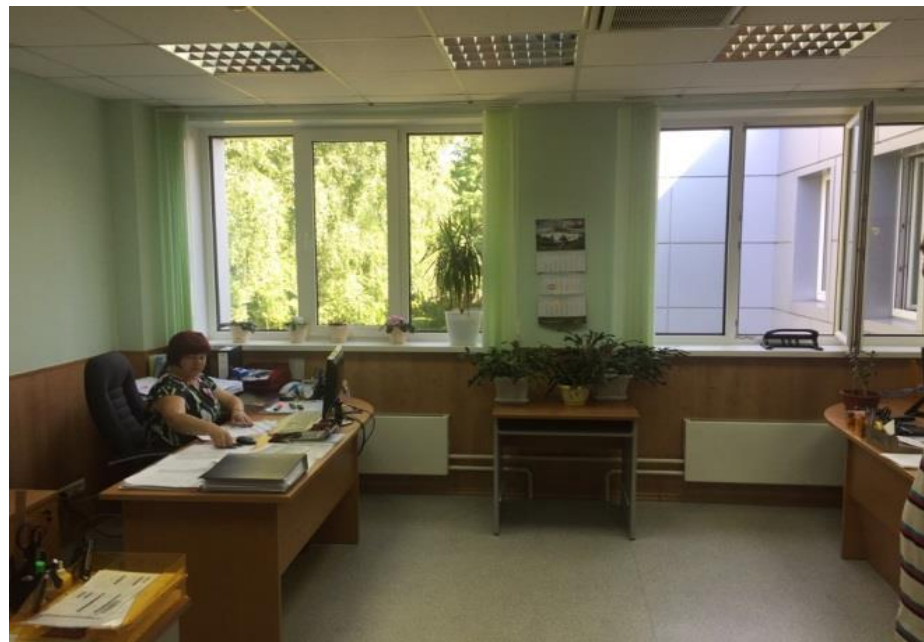
Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)



Вид помещений административного здания (2 этаж)

Приложение № 5. Документы на оцениваемый объект и иные используемые материалы при оценке



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



Кузнецова Т. М.

ООО «Издательство», № заказа 1679, кол. экз. 509019

АА 286258

Центральный банк Российской Федерации

Дата принятия решения о государственной регистрации «12» сентября 2018 г.
первый заместитель Председателя Банка России
(заместитель Председателя Банка России)

(личная подпись) (инициалы, фамилия)



Изменения № 1,
вносимые в Устав

Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ»,
АО «НПФ АВТОВАЗ»,
ОГРН 1156313047087, регистрационный номер 1Р-169/2

(полное и сокращенное наименования негосударственного пенсионного фонда, его ОГРН и регистрационный номер, присвоенный Банком России)

вносит изменения в устав, в связи с изменением наименования Фонда.

1. Изменить наименование Акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ».

(текст изменений)

Новое полное фирменное наименование – Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех».

Новое сокращенное фирменное наименование – АО «НПФ «Ростех».

2. Внести в Устав Акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ» следующие изменения, связанные с изменением наименования:

пункт 1.1. изложить в следующей редакции:

«1.1. Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех», в дальнейшем именуемое «Фонд», создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 07.05.1998 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах» (далее - Федеральный закон «О негосударственных пенсионных фондах»), Федеральным законом от 28.12.2013 № 410-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О негосударственных пенсионных фондах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – Федеральный закон «Об акционерных обществах»);».

пункт 1.2. изложить в следующей редакции:

«1.2. Полное фирменное наименование Фонда на русском языке: Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех»;

пункт 1.3. изложить в следующей редакции:

«1.3. Сокращенное фирменное наименование Фонда на русском языке: АО «НПФ «Ростех».

Изменения внесены решением единственного акционера - Государственной корпорацией «Ростех»,

(наименование уполномоченного органа управления негосударственным пенсионным фондом, которым было принято решение о внесении изменений в устав негосударственного пенсионного фонда)

решение единственного акционера № 253-Р от 09.08.2018.

ВРИО генерального директора
(наименование должности лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа негосударственного пенсионного фонда)

(личная подпись)



Ю.А.Воронова
(расшифровка подписи)

СПРАВКА

г. Тольятти

10 января 2020 г.

Балансовая стоимость административного здания по адресу: г. Тольятти, ул. Фрунзе, 24, принадлежащего АО «НПФ «Ростех» на праве собственности, по состоянию на 31.12.2019 составляет 70 191 000 (Семьдесят миллионов сто девяносто одна тысяча) рублей.

Заместитель генерального директора



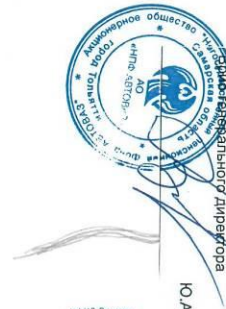
Стефан

М.Н.Козлова

Главный бухгалтер

Гриценко

Е.М.Гриценко



Верно.

Пролито, пронумеровано, сфиглено
печатью 2 (два) листа.

ИФНС России
по Красноглинскому району г.Самара
Выдан лист записи
о государственной регистрации
о внесении записи в ЕГРЮЛ
от 03.01.2020
ОГРН 1156313047087
ГРН 6186313339800
Экземпляр документа выдан в
регистрационном офисе
Должность зам.нач. инспекции
Подпись *Стефан*



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ
"ИНВЕНТАРИЗАТОР"

КОПИЯ

Инвентарный №: 453

Технический паспорт

на здание

Административное здание
(наименование)

Адрес (местоположение):

Область Самарская

город Тольятти

район Аэрозаводский

улица Фрунзе № 24

Идентиф. номер	0000	803846	000000	000000	
Условный номер					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	Управление Росреестра по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Дата записи	Полное наименование владельца, учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Экспликация земельного участка _____ кв.м

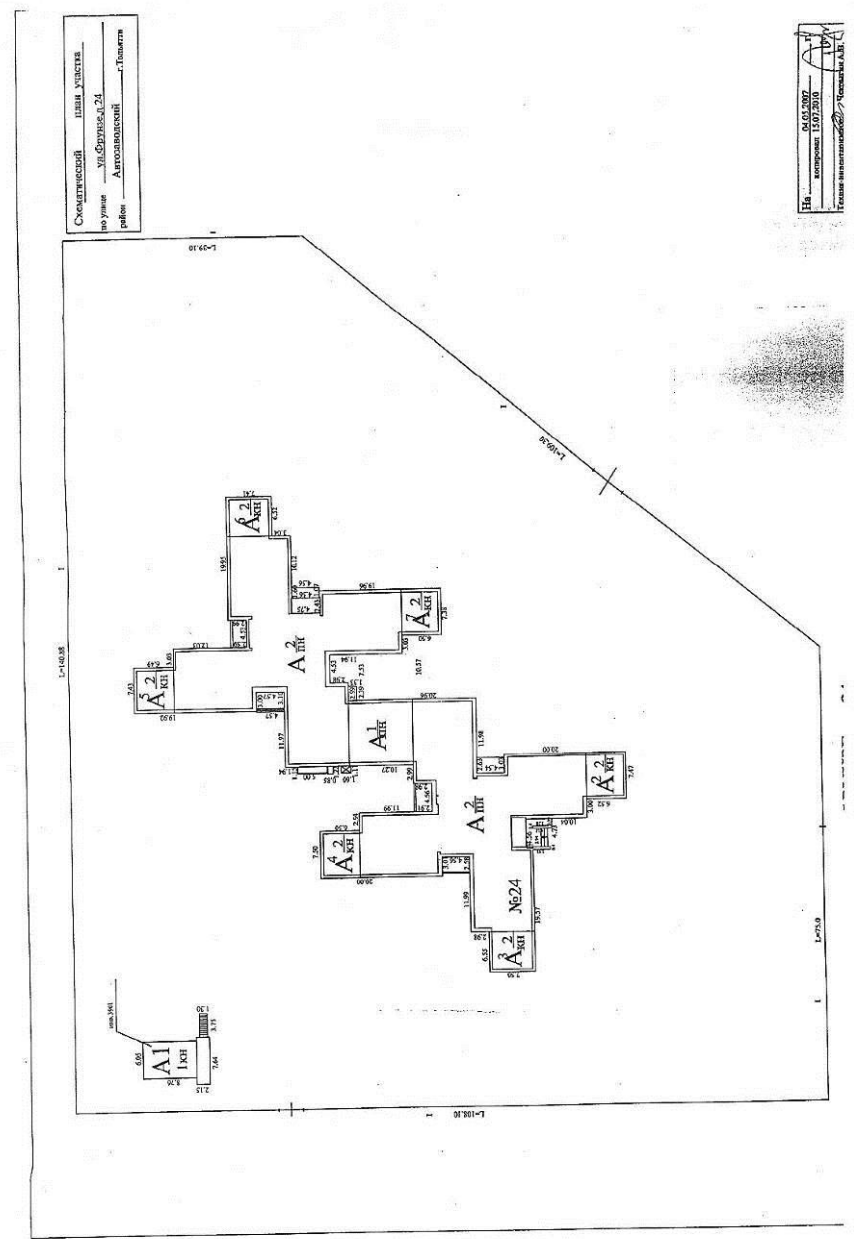
Дата записи	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	По документам	фактическая	застроенная	озелененная	прочая	S кровли	
14.03.2006			1792,7			1971	

III. Общие сведения

Назначение Административно-управленческое
 Год постройки 1973 Год ввода в эксплуатацию 2007
 Год реконструкции 2007
 Количество надземных этажей 2
 Количество подземных этажей 1
 Количество мест (мощность)
 Использование Административно-управленческое

IV. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литер по плану	Наименование частей строения	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь	Высота	Объем
A	основное	$((10.46 \cdot 13.43) + (13.43 \cdot 10.45) + (13.46 \cdot 10.41) + (10.50 \cdot 13.44) + (10.62 \cdot 10.56) + (4.57 \cdot 1.47) + (4.53 \cdot 1.40) + (4.56 \cdot 3.31) + (4.53 \cdot 1.52) + (13.50 \cdot 10.44) + (13.44 \cdot 10.51) + (13.48 \cdot 10.47) + (13.42 \cdot 10.48) + (4.56 \cdot 1.43) + (4.56 \cdot 1.51) + (4.54 \cdot 1.46) + (4.42 \cdot 3.44) - (0.15 \cdot 1.04))$	1308,3	6,68	8739
	основное	$(10.45 \cdot 10.45)$	109,2	3,30	360
	подвал крыльца	$((10.85 \cdot 1.22) + (2.59 \cdot 4.53) + (1.60 \cdot 4.56) + (1.33 \cdot 2.39) + (2.63 \cdot 4.54) + (2.91 \cdot 4.56) + (2.58 \cdot 4.56) + (4.56 \cdot 1.04) + (2.93 \cdot 3.18) + 4.73/2 - ((0.45 + 0.70) \cdot 2.94/2))$	77,7		
	вход в подвал	$(5.00 \cdot 1.15)$	5,8	3,30	19
A2	пристрой	$(6.52 \cdot 7.47)$	48,7	6,68	324
A3	пристрой	$(6.55 \cdot 7.50)$	49,1	6,68	326
A4	пристрой	$(7.50 \cdot 6.50)$	48,8	6,68	326
A5	пристрой	$(7.43 \cdot 6.49)$	48,2	6,68	322
A6	пристрой	$(7.41 \cdot 6.52)$	48,3	6,68	323
A7	пристрой	$(7.38 \cdot 6.50)$	48,0	6,68	321
	S застр.		1792,1		
	S позтаж.		4809,0		



V. Описание конструктивных элементов строения и определена износа

Литера А Год постройки 1973 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние	Удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	Удельный вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	Текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	борные железобетонные бло		8	1	8	34	2,7		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	34	6,5		
3	Перегородки	блоки, гипсокартон								
4	Перекрытия	Чердачные	ж/бетон. плиты перекрытия	13	1	13	34	4,4		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная, мягкая кровля		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	линолеум		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна	2-й стеклопакет	9	1	9	5	0,5		
		Двери	филенчатые, металлические							
8	Отделка	Внутренняя	ш, покраска, подвесные пото	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка плиткой							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы							
		Водопровод	стальные трубы	8	1	8	34	2,7		
		Канализация	чузунные трубы							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция								
Горячее водоснабжение	стальные трубы									
10	Прочие работы	крыльца, лестницы		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

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

19%

V. Описание конструктивных элементов строения и определена износа

Литера А2 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние	Удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	Удельный вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	Текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные блоки		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз/бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б плиты	13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные	ж/б плиты							
		Подвальные								
5	Крыша	эпителиевая, мягкая рулон. кро		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	могранит, линолеум, кер. пл.		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна	2-й стеклопакет	9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	ш, покраска, подвесные пото	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка плиткой							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы							
		Водопровод	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Канализация	ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
Горячее водоснаб.										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

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

5%

V. Описание конструктивных элементов строения и определена износа

Литера А3 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	Удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	Удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзито-бетонные блоки		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	ая из 2-х сл. изоплста с ут		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	могранит, линолеум, кер.пл.		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	л, покраска, подвесные пот	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснабжение								
Лифт										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

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

5%

Литера А4 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	Удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	Удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзито-бетонные блоки		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	ая из 2-х сл. изоплста с ут		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	могранит, линолеум, кер.пл.		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	л, покраска, подвесные пот	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснаб.								
Лифт										
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

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

5%

Литера А5 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие повреждения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзито-бетонные блоки		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б плиты	13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные	ж/б плиты							
		Подвальные								
5	Крыша	ая из 2-х сл. изоласта с ут		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	могранит, линолеум, кер.пл.		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна	2-й стеклопакет	9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	л, покраска, подвесные пот	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснаб.								
		Лифт								
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

ИТОГО:
% износа приведенный к 100 по формуле
% износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7) 5%

V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

Литера А6 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	технич. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	текущие повреждения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзито-бетонные блоки		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б плиты	13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные	ж/б плиты							
		Подвальные								
5	Крыша	ая из 2-х сл. изоласта с ут		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	могранит, линолеум, кер.пл.		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна	2-й стеклопакет	9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	л, покраска, подвесные пот	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	скрытая проводка							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснаб.								
		Лифт								
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

ИТОГО:
% износа приведенный к 100 по формуле
% износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7) 5%

Литера А7 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	техничес. состояние		поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	% износа к строен.	износ в %	формула к строен.	
			удел. вес по табл.	удел. вес по табл.					элемент	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзит-бетонные блоки		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамзит-бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	ая из 2-х сл. изопласта с ут		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	могранит, линолеум, кер. пл.		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
8	Отделка	Внутренняя		21	1	21	5	1,1		
		наружная								
9	санитарно-электрические устройства	отопление		8	1	8	5	0,4		
		Водопровод								
		Канализация								
		Электрическое								
		Радио								
		Телефон								
		Ванны								
Вентиляция										
10	Прочие работы	Горячее водоснабжение								
		Лифт								
		прочее		9	1	9	5	0,5		

ИТОГО:
% износа приведенный к 100 по формуле
% износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7)

% износа приведенный к 100 по формуле

VI. Техническое описание прочих пристроек

Наименование конструктивных элементов	Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.	Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.	Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегород.									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделоч. работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО									
Формула подсчета площади и объема									
Наименование конструктивных элементов	Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.	Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.	Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегород.									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделоч. работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО									
Формула подсчета площади и объема									

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

Литера	Наименование пристройки	№ сборн.	№ табл.	стоимость по табл.	Удельн. вес постр.	поправка к стоимости в коэфф.								Изм. с поправ.	объем куб. м и площадь кв. м	Восстанов. стоимость	% износа	действител. стоимость
						Группа капитальн.	климатич. район	84	89	91	91							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	основное	28	856	20,4	1	0,944		1,19	1,71	2,08			81,51	9118	743208	19	601998	
A	подвал	28	856	20,4	1	0,944	0,8	1,19	1,71	2,08			65,21	3870	252363	19	204414	
A2	пристрой	28	856	20,4	1	0,944		1,19	1,71	2,08			81,51	1945	158537	5	150610	

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по табл.	Поправки	Удельный вес с поправ.		Удельный вес по табл.	Поправки	Удельный вес с поправ.		Удельный вес по табл.	Поправки	Удельный вес с поправ.
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО												
Формула подсчета площади и объема												

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по табл.	Поправки	Удельный вес с поправ.		Удельный вес по табл.	Поправки	Удельный вес с поправ.		Удельный вес по табл.	Поправки	Удельный вес с поправ.
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО												
Формула подсчета площади и объема												

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости сооружений и построек

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

X. Ограждения и замощение на участке.

Литера	Наименования ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка на климат. район	Восстановит. стоимость	% износа	Действительная стоимость
			длина	шир. выс. глуб.								
	забор				472,38	18	73	47,4		94769	5	9000

XI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991	1154108	957022			94769	90031	1248877	1047053
Дата определения стоимости: 01.01.1991								

Дата последнего обследования: 17.05.2010

Исполнил Чекрыгин А.В.

Проверил Кондакова А.В.

Принял Бондаренко О.А.

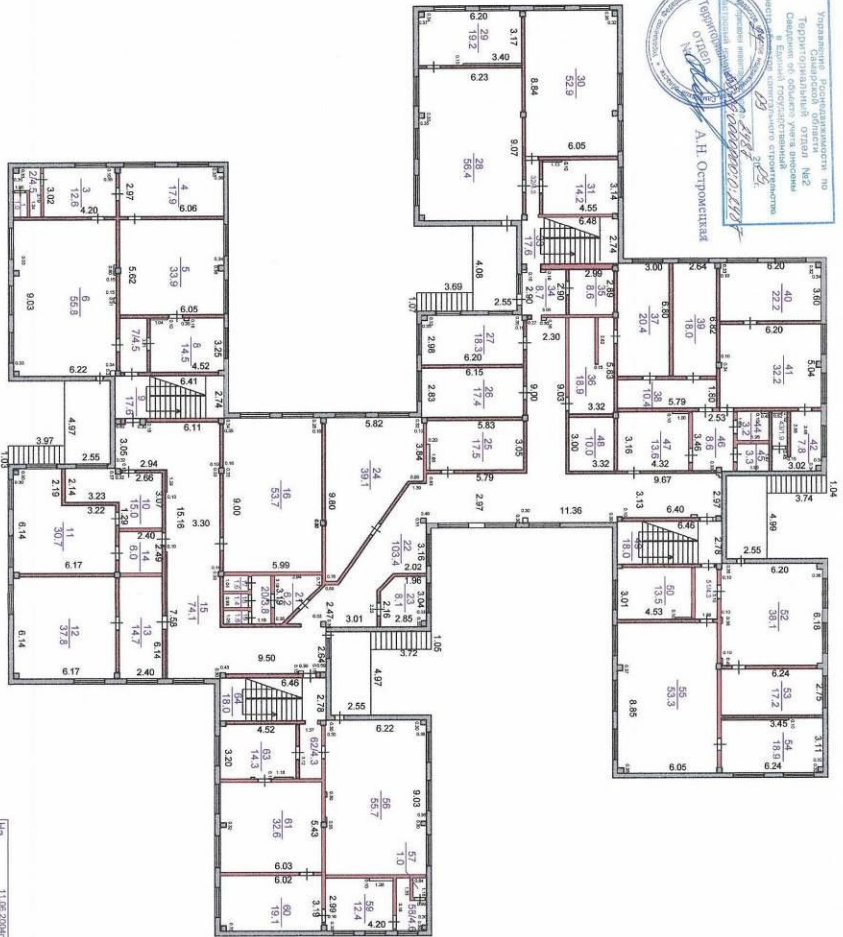


XIV. Отметка о последующих обследованиях.

Дата обследования		
Обследовал		
Проверил		
Принял		

Литера	Этажи	N	№ по	Назначение частей пом.	Приведенные по внутреннему обмеру в квадратные метры в т.ч. предназначенных под помещения												Всего помещений от пола до потолка										
					компл. помещений, расположенных в подвале, чердаке, на крыше, в коридорах	Ферма, площадь по внутреннему обмеру	Административно-управленческое	основ	основ	основ	основ	основ	основ	основ	основ	основ		основ	основ								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
А			36	Учебный кабинет	7,5		7,5																				
А			37	Учебный кабинет	1,7		1,7																				
А			38	Общественное помещение	20,4		20,4																				
А			39	Общественное помещение	19,0		19,0																				
А			40	Общественное помещение	17,2		17,2																				
А			41	Общественное помещение	22,8		22,8																				
А			42	Общественное помещение	38,8		38,8																				
А			43	Учебный кабинет	7,4		7,4																				2,58
А			44	Учебный кабинет	1,7		1,7																				
А			45	Общественное помещение	20,1		20,1																				
А			46	Общественное помещение	9,2		9,2																				
А			46а	Общественное помещение	11,6		11,6																				
А			47	Общественное помещение	36,6		36,6																				
А			48	Общественное помещение	38,9		38,9																				
А			49	Учебный кабинет	7,1		7,1																				
А			50	Учебный кабинет	6,9		6,9																				
А			50а	Учебный кабинет	7,7		7,7																				
А			51	Общественное помещение	2,9		2,9																				
А			52	Лестничная клетка	16,9		16,9																				
А			53	Лестничная клетка	16,7		16,7																				
А			54	Лестничная клетка	79,7		79,7																				2,57
А			55	Коридор	74,9		74,9																				2,57
				Итого по помещению	1378,8		1378,8																				
				Итого по этажу	928,0		928,0																				
				Итого по зданию	4157,4		4157,4																				
				Итого всех этажей по зданию	11754,4		11754,4																				
				Всего по зданию	4157,4		4157,4																				

Уставное учреждение по
 заказу Санктской области №2
 Территориальный отдел №2
 Службы по делам молодежи
 в Европейском государственном
 университете
 Проект № 20/2019
 А.Н. Осиповичева
 Архитектурно-строительный отдел
 Архитектор

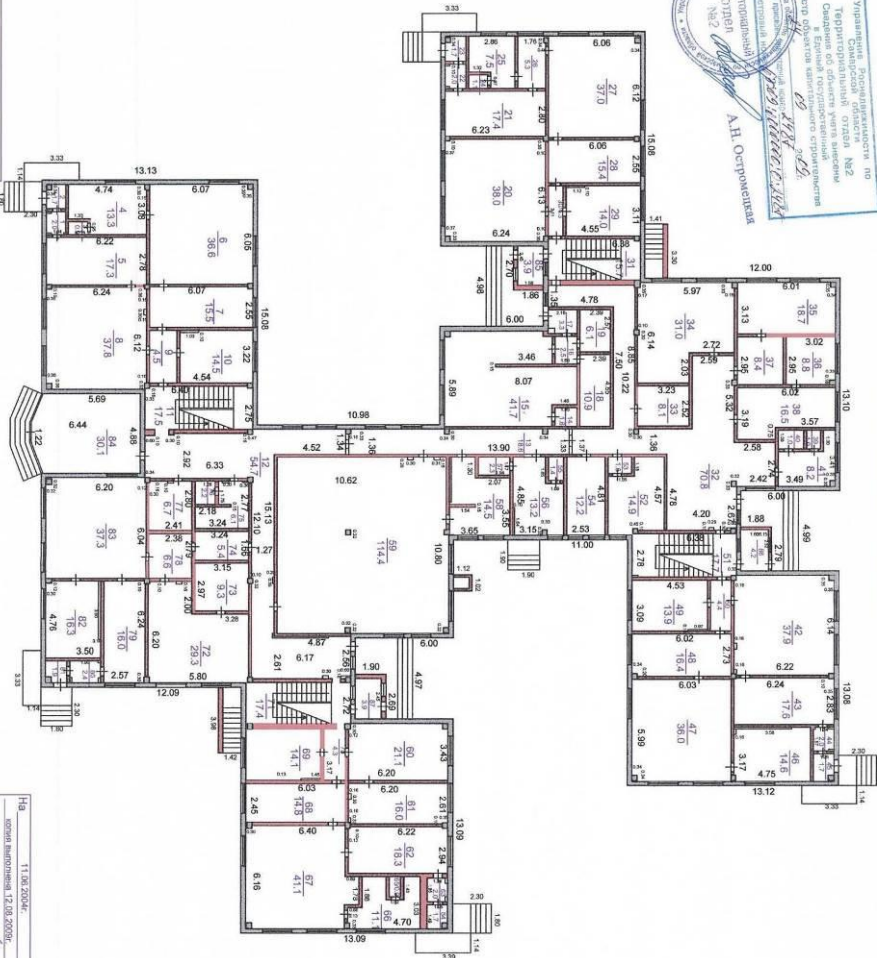


1:4
 1:100 20000
 Этаж 2-й
 Евангелин-Павлова Е.А.
 Инженер-проектировщик
 Архитектурно-строительный отдел
 Копировать от руки

Масштаб для поэтажного плана 1:200

Этаж 1 стр. 1 из 1 А

Уставное учреждение по
 заказу Санктской области №2
 Территориальный отдел №2
 Службы по делам молодежи
 в Европейском государственном
 университете
 Проект № 20/2019
 А.Н. Осиповичева
 Архитектурно-строительный отдел
 Архитектор



1:4
 1:100 20000
 Этаж 1-й
 Евангелин-Павлова Е.А.
 Инженер-проектировщик
 Архитектурно-строительный отдел
 Копировать от руки

Масштаб для поэтажного плана 1:200

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: **8 (800) 100-34-34**
 Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: **(495) 917-38-25**

Будьте с нами:

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

<input type="button" value="Вернуться к результатам поиска"/>	<input type="button" value="Сформировать новый запрос"/>
Кадастровый номер:	63:09:0101175:3
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.12.2003
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
Площадь:	12837
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	24440877,78
Дата внесения стоимости:	25.11.2013
Дата утверждения стоимости:	25.11.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24.
Дата обновления информации:	17.07.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 63-63/009-63/009/700/2015-2170/2 от 21.07.2015 (Аренда)

- > [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
- > [Сформировать запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: **8 (800) 100-34-34**
 Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: **(495) 917-38-25**

Будьте с нами:

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

<input type="button" value="Вернуться к результатам поиска"/>	<input type="button" value="Сформировать новый запрос"/>
Кадастровый номер:	63:09:0101168:4147
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2013
Площадь ОКС'а:	2974,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	50760994,73
Дата внесения стоимости:	20.10.2014
Дата утверждения стоимости:	20.10.2014
Дата определения стоимости:	20.10.2014
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административное здание)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Бетонные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2007
Дата обновления информации:	13.06.2018

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	63-63-09/022/2008-257
Инвентарный номер:	0000453
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 63-63/009-63/009/700/2015-6323/2 от 19.11.2015 (Собственность)

- > [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
- > [Сформировать запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Аналоги предложений по продаже

Офисное помещение в Тольятти в Самарской области | Недвижимость | Avito

Тольятти / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение

Офисное помещение в Тольятти - 88 509 180 ₽

8 958 733-44-75

Написать сообщение

АО "Российский аукционный дом"

Аукцион

№ 1947621527, 412 кв.м

Площадь: 2412,7 м²

Самарская область, Тольятти, ул. Банькина, 48
р-н Центральный

Аукцион с открытой формой подачи предложений. Прием заявок с 26.05.2020. Аукцион 07.07.2020.

Нежилое здание - 2 412,7 кв. м, земельный участок - 2 319 кв. м, адрес: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Банькина, д. 48, незаделанные участки и имущество (224 кв.м.), кадастровый номер 63.09.0201109.037, 63.09.0201156.6, земли населенных пунктов - для дальнейшей эксплуатации здания - Тольяттинского филиала банка ЗАО АКБ "ТАСБАНК" в соответствии с градостроительной зоной № Ж-4

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tolyatti_1947621527

www.volgainfo.net

Визуальные закладки | Закладки Microsoft Int... | Мониторинг рынк... | Регистр ЦОС - G... | Федеральная инф...

Описание сделки

Дата	2020-05-27 00:00:00
Тип Сделки	Продажа
Назначение	ТрОфис/Офис
Район	Комсомольский
Адрес	К.р-нМурысева 52Б
Этаж	все
Площадь всего	0-2245
Цена тыс.руб.	68000
Цена метра	30,28953

Дополнительная информация

Примечания

Фирма

Агент

Телефон контакта

Продается здание: 4 этажа, в цоколе спортзал, 1-3 этажи офисы. Стильный ремонт. Каждое помещение оснащено кондиционером. Есть оружейная комната. Выделенные мощности 80 кВт. Разумный торг уместен.

«Тепл Действующее Интернет Отдельный вход Скоростной интернет Телефон(ы) свой СИ/ Продается здание 4 этажа, в цоколе спортзал, 1-3 этажи офисы. Стильный ремонт. Каждое помещение оснащено кондиционером. Есть оружейная комната. Выделенные мощности 80 кВт. Разумный торг уместен.

ЦНП Аврора 78-09-98
Ольга Дозорова 780998
78-09-98

*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!

289-199 (без выходов)

Поделиться...

Аренда в проката помещений в ТП (область)

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0424_48/reload

Административное здание 3992.8 м² в Самарской области | Недвижимость | Авито

40 724 000 ₽

8 8462 64-67-94

Написать сообщение

ПАО "АВТОВАЗ" Агентство на Авито с апреля 2015

Подписаться на продажу

История просмотров Рунетки Газетчики

№ 982650563 @ 11335 (+5)

Площадь: 3992.8 м²

Самарская область, Тольятти, ул. Свердлова, 28 р-н Автозаводский

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ

Объекты недвижимости – административное здание кабинета общественного питания и овощеранитель детского сада № 155.

Год постройки: 1979

Количество этажей – 2 этажа (административное здание кабинета общественного питания).

Подземная часть (подвал) – имеется (административное здание и овощеранитель детского сада № 155).

Общая площадь: административное здание – 3940,7 кв.м., овощеранитель детского сада № 155 – 52,10 кв.м.

Фундамент административного здания – сборный ж/б, овощеранитель – бетонный.

Материал наружных стен административного здания – керамзитобетонные панели ж/б каркас, овощеранитель – кирпичные толщевой 2 кирпича.

Перегородки административного здания – кирпич, гипсолитовые, овощеранитель – кирпичные.

Тип входа – отдельно с улицы

Наличие сан. узлов – да

Высота потолков: административное здание - 1,6 м. (подвал), 3 м (1 этаж), 3 м. (2 этаж), овощеранитель – 2,2 м

Земельный участок – площадь: 11535 кв.м., кадастровый номер: 63-09-0101162-0029, находится в аренде.

ЛОГИСТИКА

Объект расположен в 10 квартале, имеет хорошие подъездные пути. Ближайшими улицами являются Свердлова и Ворошилова улицы. Звонить в будни, в случае отсутствия абонента напишите нам, мы обязательно ответим.

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_3992.8_m_982650563

ФОТО » Волга-Инфо недвижимость Тольятти, Самара, Уфа, Волгоград, Тюмень, Омск

2020-06-05 00:00:00

Продажа

Здание/Здание

Автозаводский

->2 кв.1Заставная

1

0-2140

58000

27,1028

Дополнительная информация

Администр здание-2140 кв.м. Есть стабильные арендаторы. Земля в собственности. Торги!

+ТЕЛ
Действующее
Интернет
Отдельный вход
Первая линия домов
Скорост интернет
Телефоны
свой С/У. Администр здание-2140 кв.м. Есть стабильные арендаторы. Земля в собственности. Торги!

Рег. Центр Недви-ти 46-00-01

Федия Наталья 8927023334

46-00-01

*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!

299-199 (без выходных)

Недвижимость Восточная 734

Недвижимость Космос 664

Недвижимость Ирикей 4032

Недвижимость Сосна 993

Недвижимость Тольятти 28336

Недвижимость Уфа 274

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ
ИПОТЕКА
МАТ КАПИТАЛ
СЕРТИФИКАТЫ
БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ

(8482) 558-445
(8482) 616-653

Объекты в торговом центре Plaza

Подземная часть (подвал) – имеется (административное здание и овощеранитель детского сада № 155).

Общая площадь: административное здание – 3940,7 кв.м., овощеранитель детского сада № 155 – 52,10 кв.м.

Фундамент административного здания – сборный ж/б, овощеранитель – бетонный.

Материал наружных стен административного здания – керамзитобетонные панели ж/б каркас, овощеранитель – кирпичные толщевой 2 кирпича.

Перегородки административного здания – кирпич, гипсолитовые, овощеранитель – кирпичные.

Тип входа – отдельно с улицы

Наличие сан. узлов – да

Высота потолков: административное здание - 1,6 м. (подвал), 3 м (1 этаж), 3 м. (2 этаж), овощеранитель – 2,2 м

Земельный участок – площадь: 11535 кв.м., кадастровый номер: 63-09-0101162-0029, находится в аренде.

ЛОГИСТИКА

Объект расположен в 10 квартале, имеет хорошие подъездные пути. Ближайшими улицами являются Свердлова и Ворошилова улицы. Звонить в будни, в случае отсутствия абонента напишите нам, мы обязательно ответим.

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0290_119/reload

Аналоги предложений по аренде

Свободное назначение, от 50 до 3 555,6 м²
 Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 72-й квартал, ул. Голосова, 26А. На карте

от 14 500
 1 031 124 Р/мес.

от 3 480 Р за м²/год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

ИРРО:
Открытие
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 384 объекта

+7 987 281-68-87
 Пожалуйста, опишите, что вас интересует по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Рената Шайтудинова
 Нет отзывов

от 50 до 3 555,6 м² 3 из 3 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади

Площадь	3 480 Р за м ² /год	14 500 Р/мес
50 м ²		
3555,6 м ²	3 480 Р за м ² /год	1 031 124 Р/мес

Сдается в аренду нежилое здание в центральном районе г. Тольятти, общей площадью: 3555,6 кв.м.
 Назначение: Офис.
 Год постройки: 1996.
 Число этажей: 3.
 Фундамент: ж/б блоки.
 Кап. стены: кирпич.
 Здание подключено ко всем коммуникациям, в том числе: электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение и др. (без долгов).
 Внутренняя и наружная отделка в хорошем состоянии.
 Часть помещений сдается в аренду Банку.
 Район: Храм Пресвятой Троицы. Офис ФТБ, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России, жилые дома и др.
 Здание имеет прямой доступ к ул. Голосова с высоким транспортным и пешеходным трафиком.

Арендные ставки от 290 р/кв.м./мес в зависимости от площади и расположения арендуемого помещения

Возможное назначение
 Офис

<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/223163092/>

САИТ
 агентства недвижимости за 10 минут СОЗДАТЬ
 RADVER.RU НЕДВИЖИМОСТЬ

Дата: 2020-06-04 00:00:00
 Тип Сделки: Аренда
 Назначение: ТрОфис/Универсальное
 Район: Центральный
 Адрес: Ц.р-н Мира 97
 Этаж: все
 Площадь всего: 200-790
 Цена тыс.руб.: 237000
 Цена метра: 300

Дополнительная информация
 3-этажное здание, 3 входа, парковка (Бывший сбербанк). Возможна Аренда по этажам!

Примечания
 +ТЭЛ
 Действующее Интернет
 Отдельный вход
 Скоростной интернет
 Телефон(ы) свой С/У, 3-этажное здание, 3 входа, парковка (Бывший сбербанк). Возможна Аренда по этажам!

Фирма
 АБСОЛЮТ 71-56-71
Агент
 Николай Викторович 89276114063
Телефон контакта
 71-56-71
 *За достоверность информации об объекте отвечает риэлтмагистрат!

Выписки Online
 из ЕГРН

Недвижимость: 734
 Недвижимость: Воронеж 654
 Недвижимость: Косм 664
 Недвижимость: Нижний Новгород 4032
 Недвижимость: Севаст 993
 Недвижимость: Тольятти 20830

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0260_574/reload

8 - Входящие | Яндекс | Аренда | Помеще... | Сообще... | ФОТО - | ФОТО - | ФОТО - | ФОТО - | ФОТО - | ФОТО - | 40 отзывов

www.volgainfo.net | ФОТО - Волга-Инфо недвижимость Тольятти, Самара, Уфа, Волгоград, Тюмень, Омск

Визуальные закладки | Закладки Microsoft Int... | Мониторинг рын... | Реестр ЦОС - G... | Федеральная инф...

САИТ
агентства недвижимости за 10 минут
СОЗДАТЬ

Радвер.ру

Дата	2020-05-11 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	ТрОфс/Торговая
Район	Автозаводской
Адрес	2 кв. Чулибина б-р 6
Этаж	1
Площадь всего	0-520
Цена тыс.руб.	182000
Цена метра	350

Дополнительная информация

Помещение ранее арендовал "Пеликан". Ремонт не требуется. Эл. Мощности до 60 кВт и выше. разгрузка для грузового транспорта

Примечания

Отдельный вход
Телефон(ы)
свой СУ. Помещение ранее арендовал "Пеликан" Ремонт не требуется. Эл. Мощности до 60 кВт и выше. разгрузка для грузового транспорта.

Фирма
ФЛ 89276126240 89276126240

Агент
Александр 89276126240

Телефон контакта
89276126240

*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!

ВЫПИСКИ
из ЕГРН (150 ₹)

Поиск недвижимости

- Недвижимость Воронеж 734
- Недвижимость Кюми 654
- Недвижимость Нижний Новгород 4032
- Недвижимость Севел 903
- Недвижимость Тольятти 26830
- Недвижимость Уфа 274
- Недвижимость в Самаре 0

18:32 18.06.2020

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0615_27/reload

8 - Входящие | Яндекс | Аренда комм... | Помещение с... | Сообщения | ФОТО - Волга... | ФОТО - Волга... | ФОТО - Волга... | 40 отзывов

www.volgainfo.net | ФОТО - Волга-Инфо недвижимость Тольятти, Самара, Уфа, Волгоград, Тюмень, Омск

Визуальные закладки | Закладки Microsoft Int... | Мониторинг рын... | Реестр ЦОС - G... | Федеральная инф...

САИТ
агентства недвижимости за 10 минут
СОЗДАТЬ

Радвер.ру

Дата	2020-06-04 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	ТрОфс/Универсальное
Район	Автозаводской
Адрес	5 кв. Тулолева 16
Этаж	1
Площадь всего	0-645
Цена тыс.руб.	193500
Цена метра	300

Дополнительная информация

Сдается помещение 645 м2, пристрой в жилой дом Тулолева 16. Помещение состоит из большого 127 м2 зала и множества комнат различного метража. Есть комнаты которые можно использовать под склад, есть комнаты под офис. Возможно использовать помещение под магазин, под спортивный клуб, под детский клуб и т.д.

Примечания

Действующее
Отдельный вход
Первая линия домов
свой СУ. Сдается помещение 645 м2, пристрой в жилой дом Тулолева 16. Помещение состоит из большого 127 м2 зала и множества комнат различного метража. Есть комнаты которые можно использовать под склад, есть комнаты под офис. Возможно использовать помещение под магазин, под спортивный клуб, под детский клуб и т.д.

Фирма
ЦНП Аврора 78-09-98

Агент
Ирина Крылова 89276969348

Телефон контакта
78-09-98

*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!

Поиск недвижимости

- Недвижимость Воронеж 734
- Недвижимость Кюми 654
- Недвижимость Нижний Новгород 4032
- Недвижимость Севел 903
- Недвижимость Тольятти 26830
- Недвижимость Уфа 274
- Недвижимость в Самаре 0
- Недвижимость в Волгограде 0

18:38 18.06.2020

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0424_71/reload

Земельные участки

The screenshot shows the Volgainfo website interface. On the left, there is a table listing various land parcels with columns for 'Назначение' (Designation), 'Адрес' (Address), and 'Цена' (Price). The main window displays a detailed 'Карточка объекта' (Object Card) for a parcel with ID 'ФЛ 78-93-03'. The card includes the following information:

- Адрес:** Автозаводской район, Коммунальный
- Местоположение:** 19 кв.
- Общая в сотках:** 10,4
- Частный:** 0
- Адрес:** Южное шоссе 51
- Южное шоссе:** 0
- Цена:** 2900 р. (общая)
- Ответственный:** 89277709318 Снежана
- Дата создания:** 17.01.2017 19:45:49
- Дата изменения:** 18.05.2020

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0582_4/reload

The screenshot shows the Tolyatti.cian.ru website listing a commercial land parcel for sale. The main heading is 'Коммерческая земля, 20 сот.' (Commercial land, 20 acres). The location is 'Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Банькина, 16А, Тольятти, Самарская область, р...'. The price is listed as 10 000 000 Р. The listing includes a map of the area and a detailed description of the parcel:

- 20 сот. Участок сельскохозяйственного назначения**
- Площадь:** Категория
- Продается земельный участок 2017 м2, кадастровый номер 63:09:0301115:3843, в собственности. Зона застройки ЖК-4 Жилая, Первая линия. Имеются эскизные проекты: 9-этажного жилого дома 4141 м2 торгового центра 1000 м2 проработаны различные варианты использования земельного участка. Получены тех условия для строительства дома. Есть возможность взять в аренду прилегающий участок площадью 1624 м2, под благоустройство. Участок не обремененный.**
- Укажите больше**
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
- +7 958 732-06-76**

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/200237030/>

www.volgainfo.net

ФОТО » Волга-Инфо недвижимость Тольятти, Самара, Уфа, Волгоград, Тюмень, Омск

САИТ НЕДВИЖИМОСТИ за 10 минут СОЗДАТЬ

Радвер.ру

Альбатрос

Сельская ипотека от 2,7% Дома сланы! Всего 10 минут от города! 299-199 (без выезда)

Дата: 2020-05-12 00:00:00
 Назначение: Коммер
 Район: А
 Адрес: 8 кв. Революционная 39
 Площадь всего: 0,140
 Цена тыс. руб.: 25000

Примечания

Дополнительная информация

Фирма: ИМПЛУБС
 Агент: Александра Лепищенко 89608458005
 Телефон контакта: 28-21-55
 *За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!

ВЫПИСКИ из ЕГРН Online

http://www.volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0326_119/reload

toliyatti.cian.ru

Продано коммерческую землю 10сот, Революционная ул, 72, Тольятти, Самарская обла...

Коммерческая земля, 10 сот.

Самарская область, Тольятти р-н Автозаводский, мкр. 6-й квартал, Революционная ул. 72 На карте

2 800 000 Р

280 000 Р за сот. Следи за изменением цены УСН

ID 12730492

+7 902 372-79-11

Написать сообщение

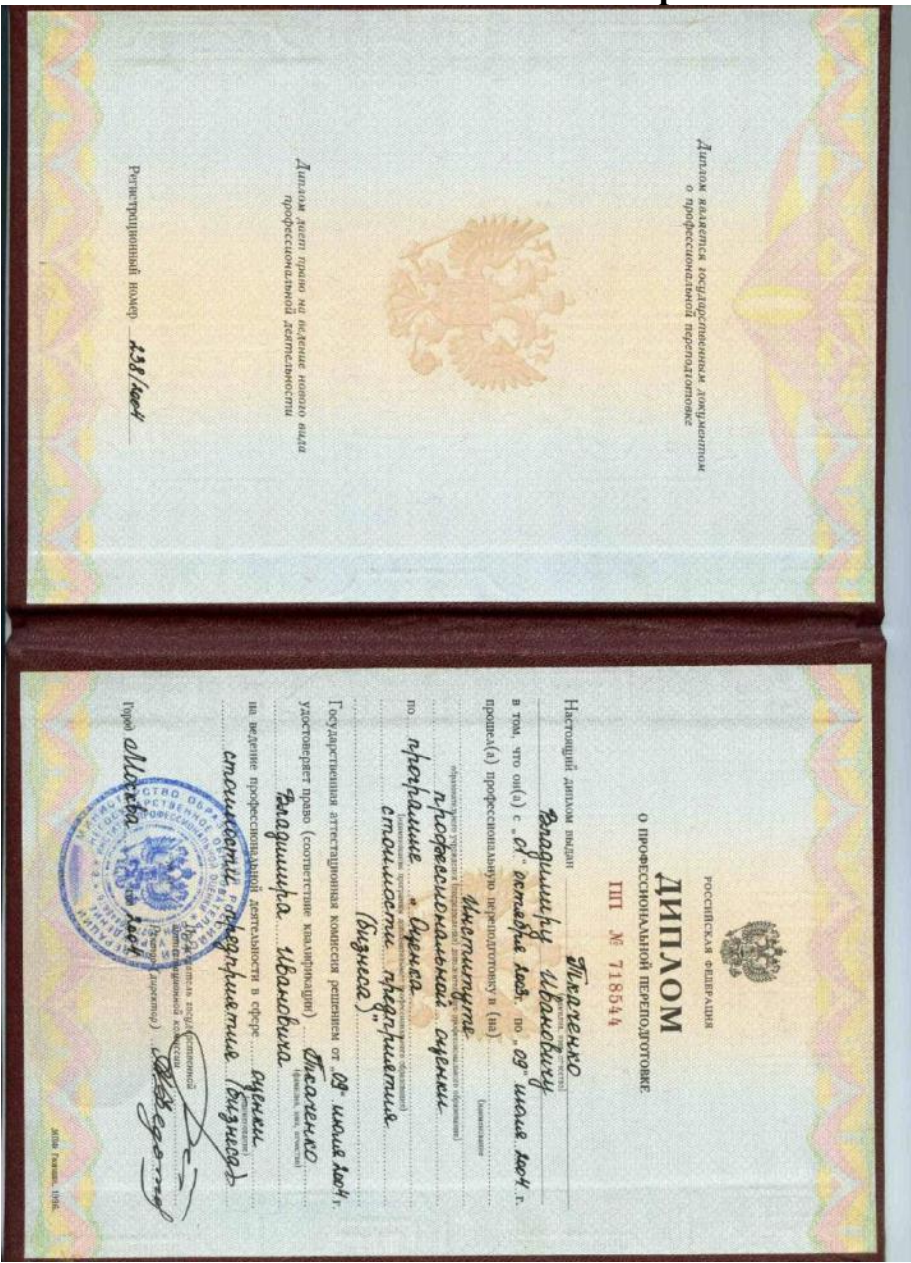
10 сот. Участок поселений
 Площадь Категория

Земельный участок 10 сот. с расположенным на нем одноэтажным строением. Все в собственности. Адрес: г.Тольятти, Автозаводский район, ул.Революционная, д.70 А. Все коммуникации, жилой микрорайон, вся инфраструктура. Хорошая пешеходная проходимость. Детский сад, школа, магазины, парки. Под строительство жилой и коммерческой недвижимости.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 902 372-79-11

https://toliyatti.cian.ru/sale/commercial/218463713/

Приложение № 6 Документы оценщика





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

287
№ согласно реестра

**Ткаченко
Владимир Иванович**

паспорт 3600 309703, выдан Автозаводским РУВД г. Тольятти
Самарской обл. 31.08.2000 г., код подразделения 632-033,
зарегистрирован: Самарская обл., г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, д. 78, кв. 13

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оформления и оценки
собственности»

ИНН 632115258
Адрес: 445036, Самарская обл., г. Тольятти,
ул. Автопротестей, д. 53в

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 1010
Дата выдачи: 28 апреля 2007 г.

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003909-1 « 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ткаченко Владимиру Ивановичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

АО «Спринг», Москва, 2017 г., -Фз, Лицензия № 05-05-05/013 ФНС РФ, ТЗ № 1171, Тел: (495) 726-47-42, www.springs.ru

002478-КА1

Дубликат



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1072
№ согласно реестру

**Овчинников
Александр Юрьевич**

паспорт 3604 091972, выдан Автозаводским РУВД, г. Тольятти
Самарской области, 21.03.2003 г., код подразделения 632-033,
зарегистрирован: Самарская область, г. Тольятти, проспект Степана Разина,
д. 14/40, кв. 331

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004700-1 « 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Овчинникову Александру Юрьевичу**

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

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » марта 20 21 г.



003894 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1589981880**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «23» августа 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оформления и оценки собственности» 445051, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, д.52, кв.33 р/с 40702810154400036787 в ПАО «Сбербанк», г. Самара к/с 30101810200000000607 БИК 043601607 ИНН 6321152528
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.09.2019г. по 24 часа 00 минут 27.09.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.09.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20 490,00 (Двадцать тысяч четыреста девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1589981880 от 23.08.2019 - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



BLANK_RESO_POLIS_0318

ПОЛИС № 922/1558491518
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525393, корр. счет 30101810200000000393), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Москва Дата выдачи полиса «25» июня 2019 г.

Страхователь:	Овчинников Александр Юрьевич, Дата рождения: 15.12.1968 445036, Самарская обл, г. Тольятти, пр-кт Степана Разина, д.14/40, кв. 331 Паспорт: 3613 №860996, выдан: 16.01.2014, ОУФМС России по Самарской обл. в Автозаводском р-не г. Тольятти, 630-033 Член СРО оценщиков: СМАО
Представитель страховщика:	Кравченко Алексей Евгеньевич Код 19334524
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2019 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.06.2020 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.07.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2.200 (Две тысячи двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 03.07.2019 г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или

полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.
11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.
11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.
11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:
11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;
11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;
11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.
11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.


12. Прочие условия:

12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производится в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.
12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.

13. Прилагаемые документы:

- Заявление на страхование ответственности оценщика;
- Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П.  (подпись)

Страховщик
 М.П.  /А.С.Сребряков/
М.П. (обязательна, подпись)
По Договорности № РГ-Д-3055/18 от 25.04.2018

ПОЛИС № 922/1558499201
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д. 12 стр. 1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Москва Дата выдачи полиса «25» июня 2019 г.

Страхователь:	Ткаченко Владимир Иванович, Дата рождения: 01.05.1971 445051, Самарская обл, г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, д.52, кв. 33 Паспорт: 3616 №225330, выдан: 25.05.2016, ОУФМС России по Самарской обл. в Автозаводском р-не г. Тольятти, 630-033 Член СРО оценщиков: СМАО
Представитель страховщика:	Кравченко Алексей Евгеньевич Код 19334524
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.06.2020г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.07.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2.200 (Две тысячи двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 03.07.2019г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или

полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.
11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.
11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.
11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:
11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;
11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;
11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.
11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.

12. Прочие условия:

12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.
12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.

13. Прилагаемые документы:

- Заявление на страхование ответственности оценщика;
- Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь


М.П. (подпись)

Страховщик


М.П. (подпись, подпись)
Пр. Доверенности № РГ-Д-3055/18 от 25.04.2018

/А.С.Серебряков/



Итого прошито, пронумеровано, скреплено печатью
137 (со страницы 8 до 24) листов

Директор _____ Д. Каченко В. И.

