

# ОТЧЕТ

№ 1531-2/2023

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

**Заказчик:**

АО «НПФ «Ростех»

**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**

08.12.2023 г.

**Дата составления отчета:**

08.12.2023 г.



## Содержание

1	Основные факты и выводы .....	5
2	Задание на оценку.....	7
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.....	8
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	8
3.2	Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	8
3.3	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	10
4.1	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки.....	10
4.2	Специальные допущения.....	11
4.3	Ограничения оценки.....	12
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	14
6	Общая часть .....	15
6.1	Определение оцениваемой стоимости.....	15
6.2	Описание процесса оценки.....	17
6.3	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	19
7	Права, учитываемые при проведении оценки.....	20
8	Описание объекта оценки.....	21
8.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
8.2	Сведения о правообладателе объекта оценки .....	21
8.3	Характеристика местоположения объекта оценки .....	22
8.3.1	Краткая характеристика г. Тольятти.....	24
8.3.2	Характеристика локального местоположения объекта оценки .....	26
8.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	28
9	Анализ рыночной ситуации.....	50
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на сентябрь 2023 г.....	50
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Самарской области на рынок оцениваемых объектов по состоянию на сентябрь 2023 г. ....	55
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.....	58
9.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости в Самарской области и в г. Тольятти Самарской области.....	63
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости по Самарской области .....	63
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	69
9.5	Анализ рынка земель под коммерческую застройку в г. Тольятти.....	73
9.5.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	73

9.5.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	74
10	Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования.....	77
11	Методология определения рыночной (справедливой) стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости.....	79
11.1	Выбор подходов для целей настоящей оценки .....	82
11.2	Методы оценки земельных участков и выбор подходов для целей настоящей оценки.....	84
12	Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	87
12.1	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	88
12.2	Определение стоимости прав на земельный участок.....	99
13	Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	110
13.1	Определение потенциального валового дохода.....	111
13.2	Недополученные арендные платежи .....	121
13.3	Операционные расходы .....	121
13.4	Определение ставки капитализации .....	122
13.5	Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.....	123
14	Согласование результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	124
15	Определение размера обязательств по договору аренды земельного участка (справочно).....	126
16	Сертификация .....	129
17	Список литературы.....	131
18	Приложения.....	133
18.1	Копия Задания на оценку .....	133
18.2	Данные об объектах-аналогах .....	136
18.3	Копии документов, предоставленные Заказчиком.....	154

# 1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки	
Объект оценки <sup>1</sup>	<p>Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2 974,7 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147</p> <p>Земельный участок, площадью 12 837 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3</p>
Права, учитываемые при оценке	На здание – собственность, на земельный участок – право пользования и владения на условиях договора аренды
Сведения об остаточной балансовой стоимости объектов оценки	Балансовая стоимость административного здания по адресу: г Тольятти, ул Фрунзе. 24, принадлежащего АО «НПФ «Ростех» на праве собственности, по состоянию на 30.09.2023 составляет 46 666 666 (Сорок шесть миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.
Основание для проведения оценки и общие сведения	
Основание для проведения оценки	Договор № 126/23 от 23.11.2023 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах».
Вид определяемой стоимости	Справедливая. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»)
Предпосылки стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»).
Дата осмотра объекта оценки	23.11.2023 г.
Дата проведения оценки	08.12.2023 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	№ 1531-2/2023 от 08.12.2023 г.
Ограничения и пределы применения полученных результатов	<p>Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p>

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

Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов к оценке

Значения справедливой стоимости, полученные в рамках примененных подходов, с указанием присвоенных подходам весов	Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Справедливая стоимость, руб. с НДС
	Сравнительный подход	50%	90 256 719
	Доходный подход	50%	82 081 456
	Затратный подход	-	Не применялся
<b>Согласованная справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС</b>			<b>86 169 088</b>
<b>Справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС (округленно)</b>			<b>86 200 000</b>

*Справедливая стоимость объекта оценки*

**86 200 000 (Восемьдесят шесть миллионов двести тысяч) руб. с НДС,**  
*в том числе НДС: 14 366 666,66 руб. или*  
**71 833 333,34 (Семьдесят один миллион восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три)**  
**руб., 34 коп. без НДС**

## 2 Задание на оценку

Копия Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору № 126/23 от 23.11.2023 г.) приведена в Приложении к настоящему отчету.

## 3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

### 3.1 Сведения о Заказчике оценки

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

Юридический адрес: 119435, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул. Малая Пироговская, д. 16, помещ. 3Ц

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

### 3.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе

#### Сведения об оценщике

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Коротенко Елена Петровна
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-н, кабинет 206
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Место нахождения СРО оценщиков	190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Реестровый номер оценщика	№ 0698
Дата включения оценщика в реестр	21.06.2018
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	<a href="https://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0698">https://reestr.cpa-russia.org/site/view?user=0698</a>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001 ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Место нахождения юридического лица	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	

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



документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в отчете не представлены.

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

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

- Оценке подлежала величина справедливой стоимости объекта оценки в предположении отсутствия каких-либо обременений правами третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т. п.).
- В рамках проведения оценки общие сведения об объекте оценки приняты согласно данным правоподтверждающих документов и технической документации.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Согласно Договору на проведение оценки № 126/23 от 23.11.2023 г. помимо определения справедливой стоимости объектов оценки необходимо определить стоимость права аренды и размер обязательств по Договору аренды земельного участка от 07.07.2015 № 3257. Согласно Заданию на оценку объектом оценки является:
  - Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2 974,7 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147.
  - Земельный участок, площадью 12 837 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3.

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

- По данным Выписки из ЕГРН на здание от 23.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-265136872 и Договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г., правообладателем объекта оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ», ИНН: 6321391646.

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

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

- Согласно Договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г. на оцениваемом земельном участке, помимо административного здания с кадастровым номером 63:09:0101168:4147, расположено здание овощехранилища с кадастровым номером 63:09:0101168:4149, общей площадью 52,3 кв. м. Оценка проводилась без учета вышеуказанного здания овощехранилища.

- По данным ведомости помещений, а также в ходе визуального осмотра было выявлено, что в административном здании расположено техническое подполье, площадь которого по документам не включена в общую площадь здания. Настоящая оценка проводилась без учета площади технического подполья, общая площадь здания принята по данным Выписки из ЕГРН на здание от 23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872 и составила 2 974,7 кв. м.
- В рамках данного отчета итоговый результат представлен в виде единой величины за объект оценки, с выделением условного вклада в стоимости объекта оценки. Условный вклад каждой позиции в стоимости объекта оценки указан справочно и не может трактоваться как рыночная стоимость отдельно взятой позиции, а только в рамках итоговой рыночной стоимости единого объекта.
- Согласно Заданию на оценку стоимость объектов оценки определена по **справедливой стоимости** в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

- Оценка объекта производится на 08.12.2023 г. Осмотр был проведен 23.11.2023 г., оценка проводилась в допущении, что состояние объекта оценки по состоянию на дату осмотра и на дату оценки было идентично.
- Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Согласно данным Заказчика и предоставленной технической документации объекты оценки инженерно обеспечены электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией. Оценка проводилась в предположении о том, что существующих мощностей достаточно для функционирования объектов оценки в соответствии с их назначением.
- Заказчик гарантирует, что информация по объекту оценки соответствует действительности.
- Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой.

## 4.2 Специальные допущения

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

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

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

В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

### 4.3 Ограничения оценки

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

финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

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

В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.

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

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

## 5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

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

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

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Международные стандарты оценки, 2017, М.: Российское общество оценщиков, 2017.

## 6 Общая часть

### 6.1 Определение оцениваемой стоимости

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

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

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

#### **Предпосылки стоимости:**

Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п.6 ст.25 Федерального закона от 07.05.1998 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»).

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

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

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

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

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

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

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

- Физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости).
- Юридически допустимое использование определяется с учетом любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).

- Финансово осуществимое использование определяется с учетом того, будет ли физически возможное и юридически допустимое использование актива генерировать достаточный доход или денежные потоки (принимая во внимание затраты на преобразование данного актива с целью такого его использования), чтобы обеспечить инвестиционную доходность, которую участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив, используемый указанным образом.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;



- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (далее – 135-ФЗ) под **рыночной стоимостью** объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 6.2 Описание процесса оценки

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

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

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объектах оценки:

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

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

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

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

## 7 Права, учитываемые при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8 Описание объекта оценки

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

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

Копии предоставленных документов приведены в Приложении к отчету.

- Выписка из ЕГРН на здание от 23.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-265136872;
- Технический паспорт на здание от 17.05.2010 г.
- Договор аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г.
- Справка об арендной плате по земельному участку АО «НПФ «Ростех» от 23.11.2023 г. за 2023 г.

### 8.2 Сведения о правообладателе объекта оценки

По данным Выписки из ЕГРН на здание от 23.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-265136872 и Договора аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г., правообладателем объекта оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ», ИНН: 6321391646.

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

Документ, подтверждающий право собственности на здание:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 23.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-265136872, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав (вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность63-63/009-63/009/700/2015-6323/2 от 19.11.2015).

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

Документ, подтверждающий право аренды на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015.

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

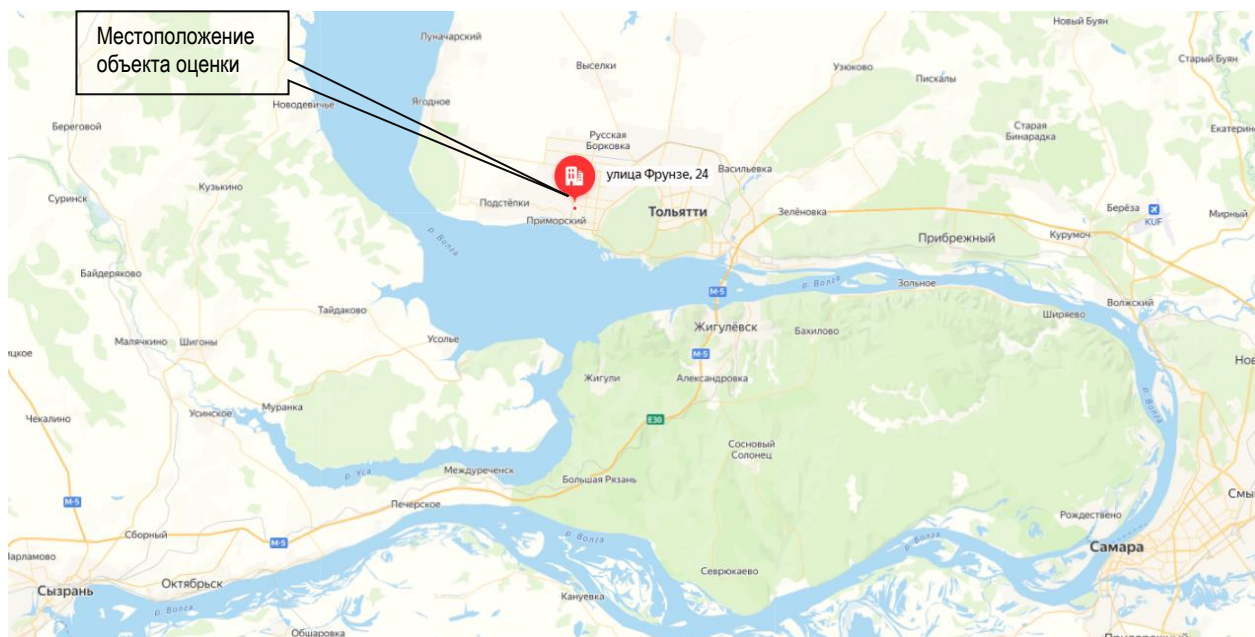
Таким образом, правообладателем объекта оценки является Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (сокращенное наименование АО «НПФ «Ростех»), ИНН: 6321391646, КПП 770401001, ОГРН: 1156313047087 от 26.08.2015 г., юридический адрес: 119435, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул. Малая Пироговская, д. 16, помещ. 3Ц.

### 8.3 Характеристика местоположения объекта оценки

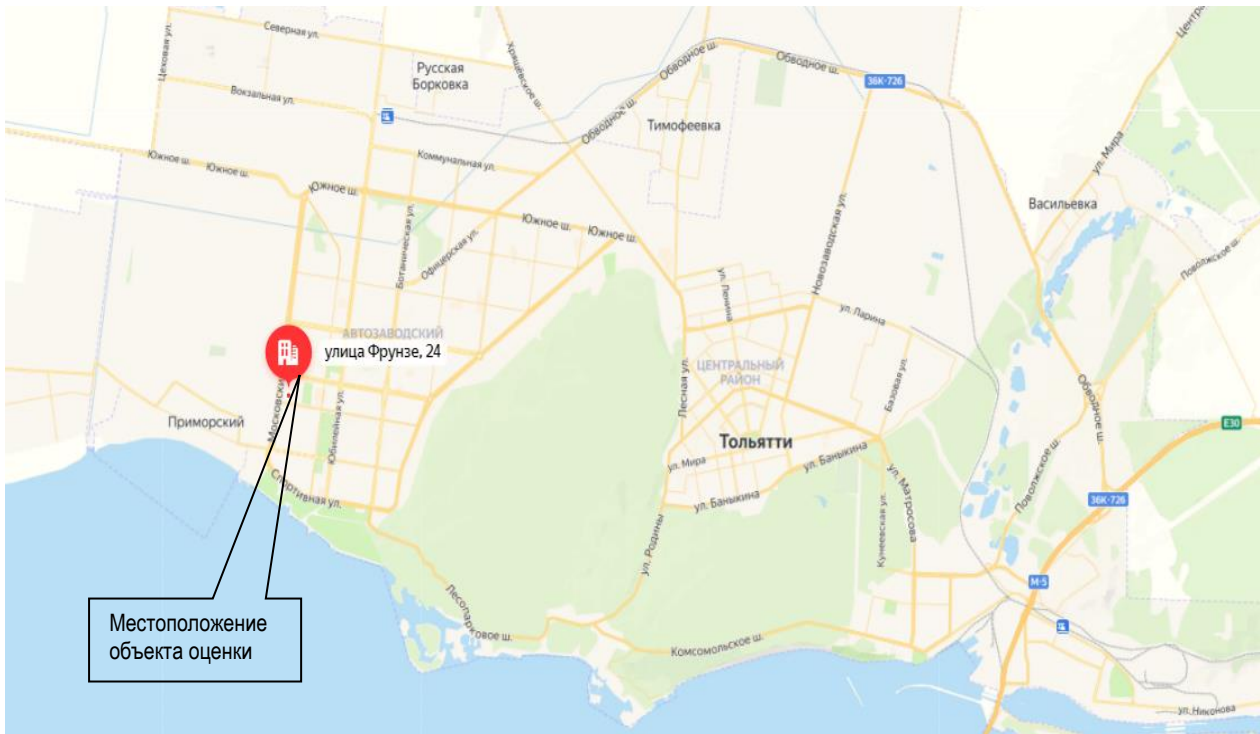
Объект оценки расположен по адресу:

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

Ниже приведена схема местоположения объекта оценки:



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



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

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

### 8.3.1 Краткая характеристика г. Тольятти

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

Наименование	Г. Норильск																																																																																																																																			
Общие сведения	<p>Тольятти - город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, будучи городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию.</p> <p>Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «Лада Запад Тольятти») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5Е 30АН6 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт — Курумоч. Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского.</p>																																																																																																																																			
Население	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>1754<sup>[63]</sup></th> <th>1856<sup>[64]</sup></th> <th>1858<sup>[63]</sup></th> <th>1863<sup>[63]</sup></th> <th>1897<sup>[65]</sup></th> <th>1913<sup>[64]</sup></th> <th>1920<sup>[65]</sup></th> <th>1923<sup>[65]</sup></th> <th>1926<sup>[65]</sup></th> <th>1939<sup>[66]</sup></th> <th>1946<sup>[63]</sup></th> <th>1959<sup>[67]</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5695</td> <td>↘4200</td> <td>↗4703</td> <td>↘4652</td> <td>↗5969</td> <td>↗9900</td> <td>↗10 332</td> <td>↘5671</td> <td>↗6473</td> <td>↗9345</td> <td>↗12 000</td> <td>↗61 281</td> </tr> <tr> <th>1962<sup>[64]</sup></th> <th>1964<sup>[63]</sup></th> <th>1967<sup>[63]</sup></th> <th>1970<sup>[68]</sup></th> <th>1973<sup>[64]</sup></th> <th>1975<sup>[69]</sup></th> <th>1976<sup>[70]</sup></th> <th>1979<sup>[71]</sup></th> <th>1982<sup>[72]</sup></th> <th>1985<sup>[73]</sup></th> <th>1986<sup>[70]</sup></th> <th>1987<sup>[74]</sup></th> </tr> <tr> <td>↗88 000</td> <td>↗123 400</td> <td>↗150 000</td> <td>↗250 853</td> <td>↗371 000</td> <td>↗451 000</td> <td>↘451 000</td> <td>↗502 036</td> <td>↗547 000</td> <td>↗592 000</td> <td>↘592 000</td> <td>↗627 000</td> </tr> <tr> <th>1989<sup>[75]</sup></th> <th>1990<sup>[76]</sup></th> <th>1991<sup>[70]</sup></th> <th>1992<sup>[70]</sup></th> <th>1993<sup>[70]</sup></th> <th>1994<sup>[70]</sup></th> <th>1995<sup>[73]</sup></th> <th>1996<sup>[73]</sup></th> <th>1997<sup>[77]</sup></th> <th>1998<sup>[73]</sup></th> <th>1999<sup>[78]</sup></th> <th>2000<sup>[79]</sup></th> </tr> <tr> <td>↗630 543</td> <td>↗640 000</td> <td>↗655 000</td> <td>↗666 000</td> <td>↗678 000</td> <td>↗689 000</td> <td>↗701 000</td> <td>↗708 000</td> <td>↗712 000</td> <td>↗715 000</td> <td>↗720 300</td> <td>↗722 900</td> </tr> <tr> <th>2001<sup>[73]</sup></th> <th>2002<sup>[80]</sup></th> <th>2004<sup>[81]</sup></th> <th>2005<sup>[82]</sup></th> <th>2006<sup>[83]</sup></th> <th>2007<sup>[84]</sup></th> <th>2008<sup>[85]</sup></th> <th>2009<sup>[86]</sup></th> <th>2010<sup>[87]</sup></th> <th>2011<sup>[88]</sup></th> <th>2012<sup>[89]</sup></th> <th>2013<sup>[90]</sup></th> </tr> <tr> <td>↗724 300</td> <td>↘702 879</td> <td>↗703 900</td> <td>↗704 800</td> <td>↗704 900</td> <td>↗705 300</td> <td>↗705 500</td> <td>↗720 346</td> <td>↘719 632</td> <td>↘719 500</td> <td>↗719 596</td> <td>↘719 149</td> </tr> <tr> <th>2014<sup>[91]</sup></th> <th>2015<sup>[92]</sup></th> <th>2016<sup>[93]</sup></th> <th>2017<sup>[94]</sup></th> <th>2018<sup>[95]</sup></th> <th>2019<sup>[96]</sup></th> <th>2020<sup>[97]</sup></th> <th>2021<sup>[1]</sup></th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↘718 127</td> <td>↗719 646</td> <td>↘712 619</td> <td>↘710 567</td> <td>↘707 408</td> <td>↘702 831</td> <td>↘699 429</td> <td>↘684 709</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Численность населения											1754 <sup>[63]</sup>	1856 <sup>[64]</sup>	1858 <sup>[63]</sup>	1863 <sup>[63]</sup>	1897 <sup>[65]</sup>	1913 <sup>[64]</sup>	1920 <sup>[65]</sup>	1923 <sup>[65]</sup>	1926 <sup>[65]</sup>	1939 <sup>[66]</sup>	1946 <sup>[63]</sup>	1959 <sup>[67]</sup>	5695	↘4200	↗4703	↘4652	↗5969	↗9900	↗10 332	↘5671	↗6473	↗9345	↗12 000	↗61 281	1962 <sup>[64]</sup>	1964 <sup>[63]</sup>	1967 <sup>[63]</sup>	1970 <sup>[68]</sup>	1973 <sup>[64]</sup>	1975 <sup>[69]</sup>	1976 <sup>[70]</sup>	1979 <sup>[71]</sup>	1982 <sup>[72]</sup>	1985 <sup>[73]</sup>	1986 <sup>[70]</sup>	1987 <sup>[74]</sup>	↗88 000	↗123 400	↗150 000	↗250 853	↗371 000	↗451 000	↘451 000	↗502 036	↗547 000	↗592 000	↘592 000	↗627 000	1989 <sup>[75]</sup>	1990 <sup>[76]</sup>	1991 <sup>[70]</sup>	1992 <sup>[70]</sup>	1993 <sup>[70]</sup>	1994 <sup>[70]</sup>	1995 <sup>[73]</sup>	1996 <sup>[73]</sup>	1997 <sup>[77]</sup>	1998 <sup>[73]</sup>	1999 <sup>[78]</sup>	2000 <sup>[79]</sup>	↗630 543	↗640 000	↗655 000	↗666 000	↗678 000	↗689 000	↗701 000	↗708 000	↗712 000	↗715 000	↗720 300	↗722 900	2001 <sup>[73]</sup>	2002 <sup>[80]</sup>	2004 <sup>[81]</sup>	2005 <sup>[82]</sup>	2006 <sup>[83]</sup>	2007 <sup>[84]</sup>	2008 <sup>[85]</sup>	2009 <sup>[86]</sup>	2010 <sup>[87]</sup>	2011 <sup>[88]</sup>	2012 <sup>[89]</sup>	2013 <sup>[90]</sup>	↗724 300	↘702 879	↗703 900	↗704 800	↗704 900	↗705 300	↗705 500	↗720 346	↘719 632	↘719 500	↗719 596	↘719 149	2014 <sup>[91]</sup>	2015 <sup>[92]</sup>	2016 <sup>[93]</sup>	2017 <sup>[94]</sup>	2018 <sup>[95]</sup>	2019 <sup>[96]</sup>	2020 <sup>[97]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>					↘718 127	↗719 646	↘712 619	↘710 567	↘707 408	↘702 831	↘699 429	↘684 709				
Численность населения																																																																																																																																				
1754 <sup>[63]</sup>	1856 <sup>[64]</sup>	1858 <sup>[63]</sup>	1863 <sup>[63]</sup>	1897 <sup>[65]</sup>	1913 <sup>[64]</sup>	1920 <sup>[65]</sup>	1923 <sup>[65]</sup>	1926 <sup>[65]</sup>	1939 <sup>[66]</sup>	1946 <sup>[63]</sup>	1959 <sup>[67]</sup>																																																																																																																									
5695	↘4200	↗4703	↘4652	↗5969	↗9900	↗10 332	↘5671	↗6473	↗9345	↗12 000	↗61 281																																																																																																																									
1962 <sup>[64]</sup>	1964 <sup>[63]</sup>	1967 <sup>[63]</sup>	1970 <sup>[68]</sup>	1973 <sup>[64]</sup>	1975 <sup>[69]</sup>	1976 <sup>[70]</sup>	1979 <sup>[71]</sup>	1982 <sup>[72]</sup>	1985 <sup>[73]</sup>	1986 <sup>[70]</sup>	1987 <sup>[74]</sup>																																																																																																																									
↗88 000	↗123 400	↗150 000	↗250 853	↗371 000	↗451 000	↘451 000	↗502 036	↗547 000	↗592 000	↘592 000	↗627 000																																																																																																																									
1989 <sup>[75]</sup>	1990 <sup>[76]</sup>	1991 <sup>[70]</sup>	1992 <sup>[70]</sup>	1993 <sup>[70]</sup>	1994 <sup>[70]</sup>	1995 <sup>[73]</sup>	1996 <sup>[73]</sup>	1997 <sup>[77]</sup>	1998 <sup>[73]</sup>	1999 <sup>[78]</sup>	2000 <sup>[79]</sup>																																																																																																																									
↗630 543	↗640 000	↗655 000	↗666 000	↗678 000	↗689 000	↗701 000	↗708 000	↗712 000	↗715 000	↗720 300	↗722 900																																																																																																																									
2001 <sup>[73]</sup>	2002 <sup>[80]</sup>	2004 <sup>[81]</sup>	2005 <sup>[82]</sup>	2006 <sup>[83]</sup>	2007 <sup>[84]</sup>	2008 <sup>[85]</sup>	2009 <sup>[86]</sup>	2010 <sup>[87]</sup>	2011 <sup>[88]</sup>	2012 <sup>[89]</sup>	2013 <sup>[90]</sup>																																																																																																																									
↗724 300	↘702 879	↗703 900	↗704 800	↗704 900	↗705 300	↗705 500	↗720 346	↘719 632	↘719 500	↗719 596	↘719 149																																																																																																																									
2014 <sup>[91]</sup>	2015 <sup>[92]</sup>	2016 <sup>[93]</sup>	2017 <sup>[94]</sup>	2018 <sup>[95]</sup>	2019 <sup>[96]</sup>	2020 <sup>[97]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>																																																																																																																													
↘718 127	↗719 646	↘712 619	↘710 567	↘707 408	↘702 831	↘699 429	↘684 709																																																																																																																													
География	<p>Тольятти расположен в среднем течении реки Волги на её левом берегу в 70 км вверх по течению от Самары. Южная граница города примыкает к приплотинному участку Куйбышевского водохранилища. К северу и западу от города расположены сельскохозяйственные поля. К востоку, а также в центре города, находятся лесные массивы. На противоположном берегу Волги находятся город Жигулёвск и Жигулёвские горы.</p> <p>Город расположен непосредственно на границе трёх физико-географических районов: Самарской Луки, Мелекесского низменного Заволжья и лесостепного Заволжья — весьма различных между собой по рельефу, флоре, фауне, ведению хозяйства. Однако все районы в значительной части попадают в зону влияния такого крупного города как Тольятти.</p> <p>Площадь городской территории равна 31 479 га.</p> <p>Все три административных района города вытянуты вдоль течения Волги на протяжении 40 километров. Расстояние между Центральным и Комсомольским районами 5—7 километров, между Центральным и Автозаводским — около 3 километров. Районы города разделены между собой лесными массивами. По площади районы города мало отличаются друг от друга: на Автозаводский район приходится 36 % городской территории, на Центральный и Комсомольский по 32 %.</p>																																																																																																																																			
Административно-муниципальное устройство	<p>Административно город разделён на 3 района:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Автозаводский район (или Новый город);</li> <li>▪ Комсомольский район (или Комсомольск);</li> <li>▪ Центральный район (или Старый город).</li> </ul> <p>Районами города руководят назначаемые мэром главы администраций.</p> <p>В июле 2006 года в состав города Тольятти вошёл ряд населённых пунктов: Поволжский и Фёдоровка, село Новоматюшкино. Весной 2009 года эти пригородные населённые пункты получили статус микрорайонов в составе районов.</p>																																																																																																																																			



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

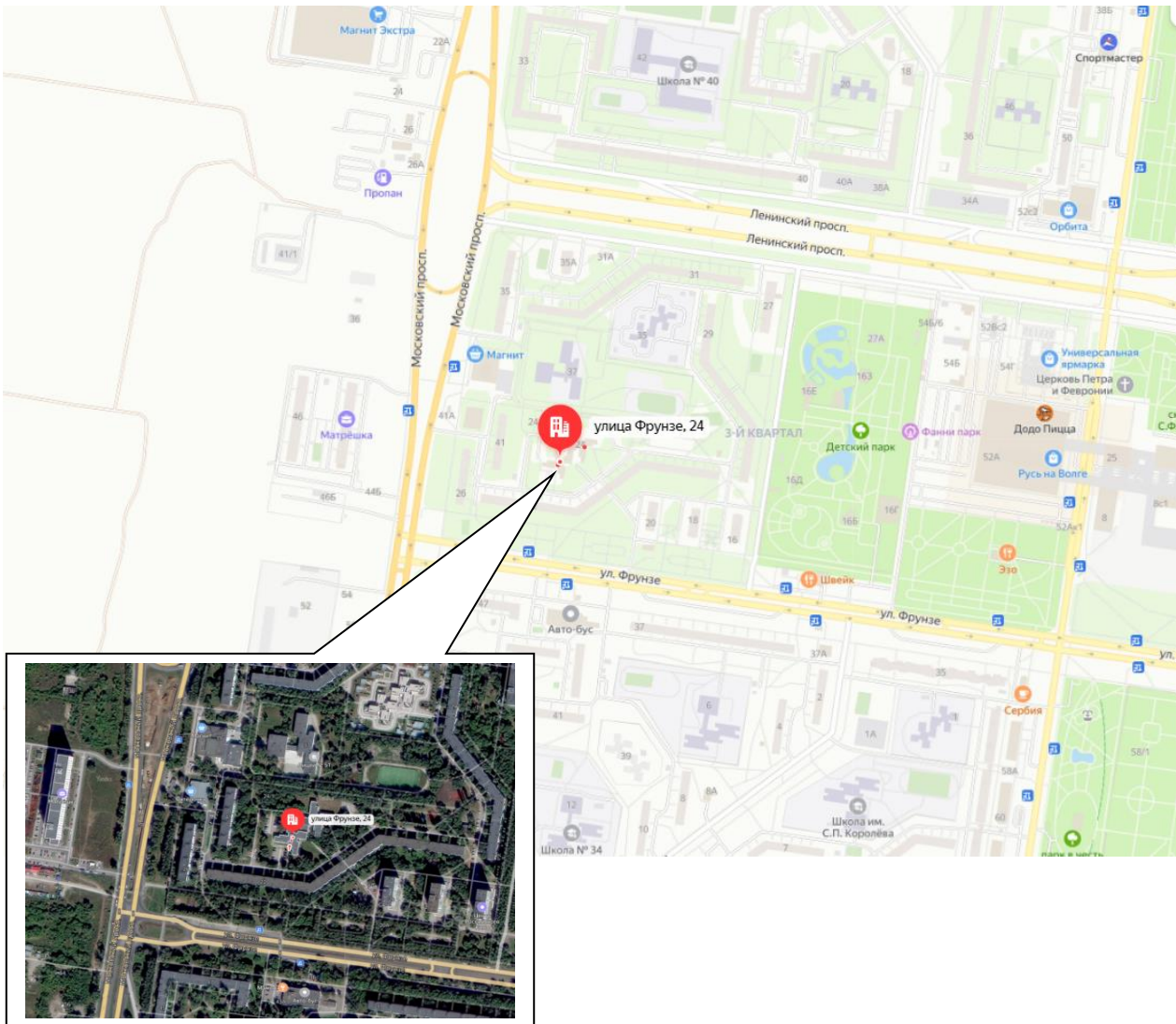
## Выводы:

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

## 8.3.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки

### Дислокация объекта оценки

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



Местоположение объекта оценки

## Ближайшее окружение

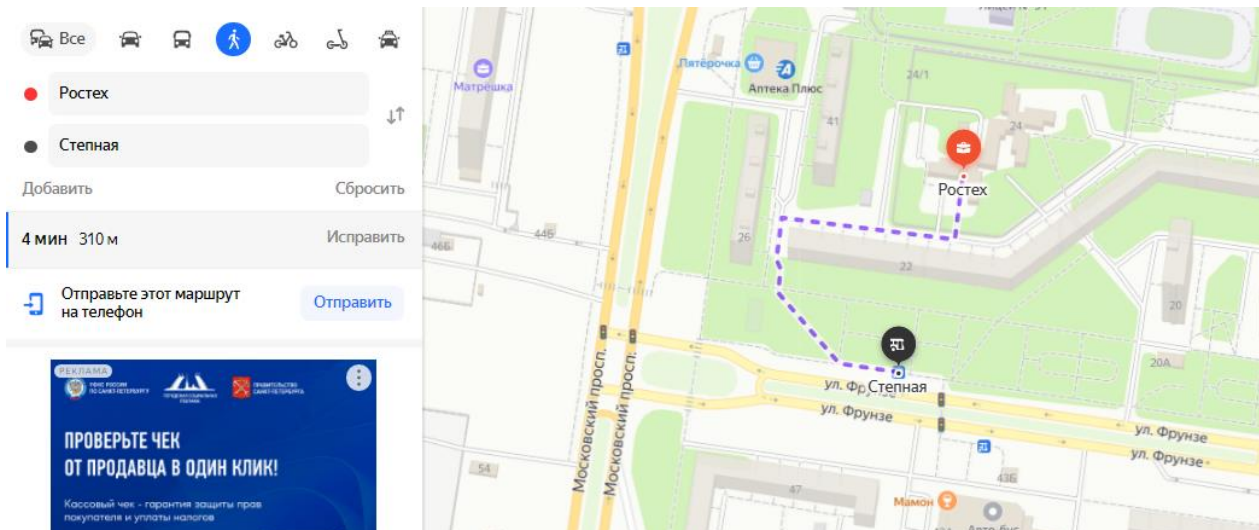
В ближайшем окружении объекта оценки находится преимущественно среднеэтажная жилая застройка, а также объекты социальной и общественно-деловой инфраструктуры.

## Развитость социальной инфраструктуры

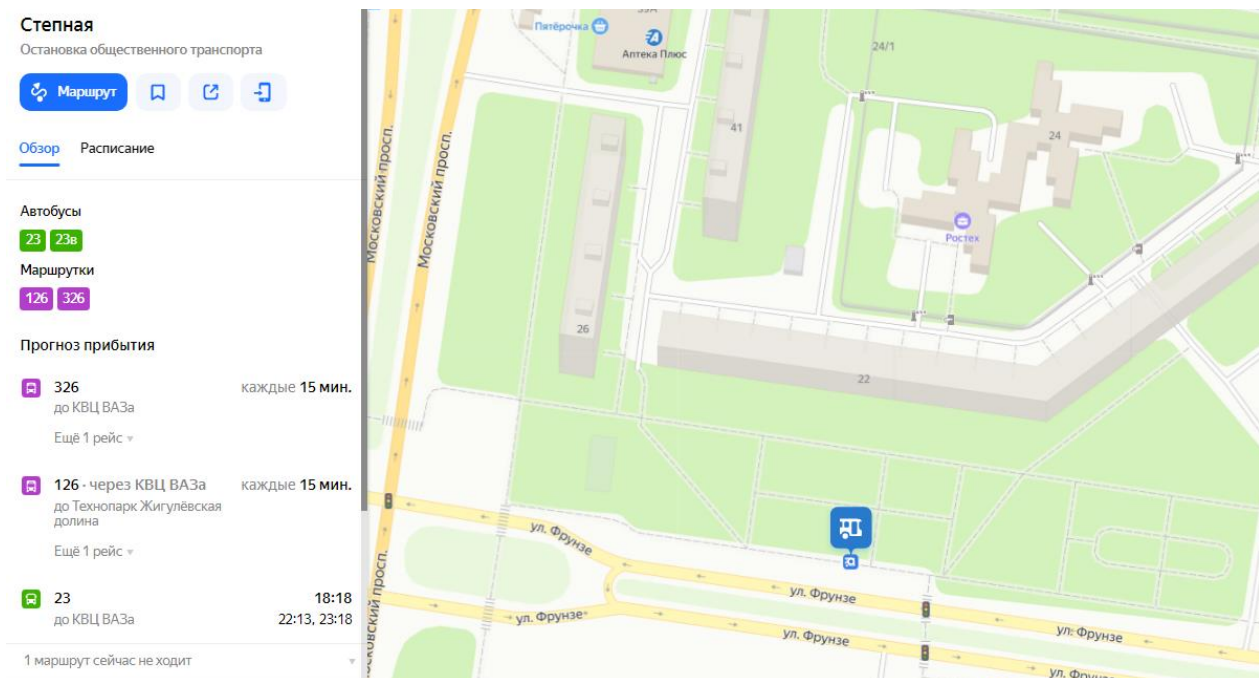
Социальная инфраструктура около объекта оценки развита хорошо. Интенсивность пешеходных потоков около объекта оценки средняя.

## Транспортная доступность

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



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



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

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

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

### Экологическая характеристика

Экологическая обстановка в г. Тольятти в целом удовлетворительная.

### Основные факторы местоположения объекта оценки


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

## 8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

### Описание земельного участка

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

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

### Описание оцениваемого здания

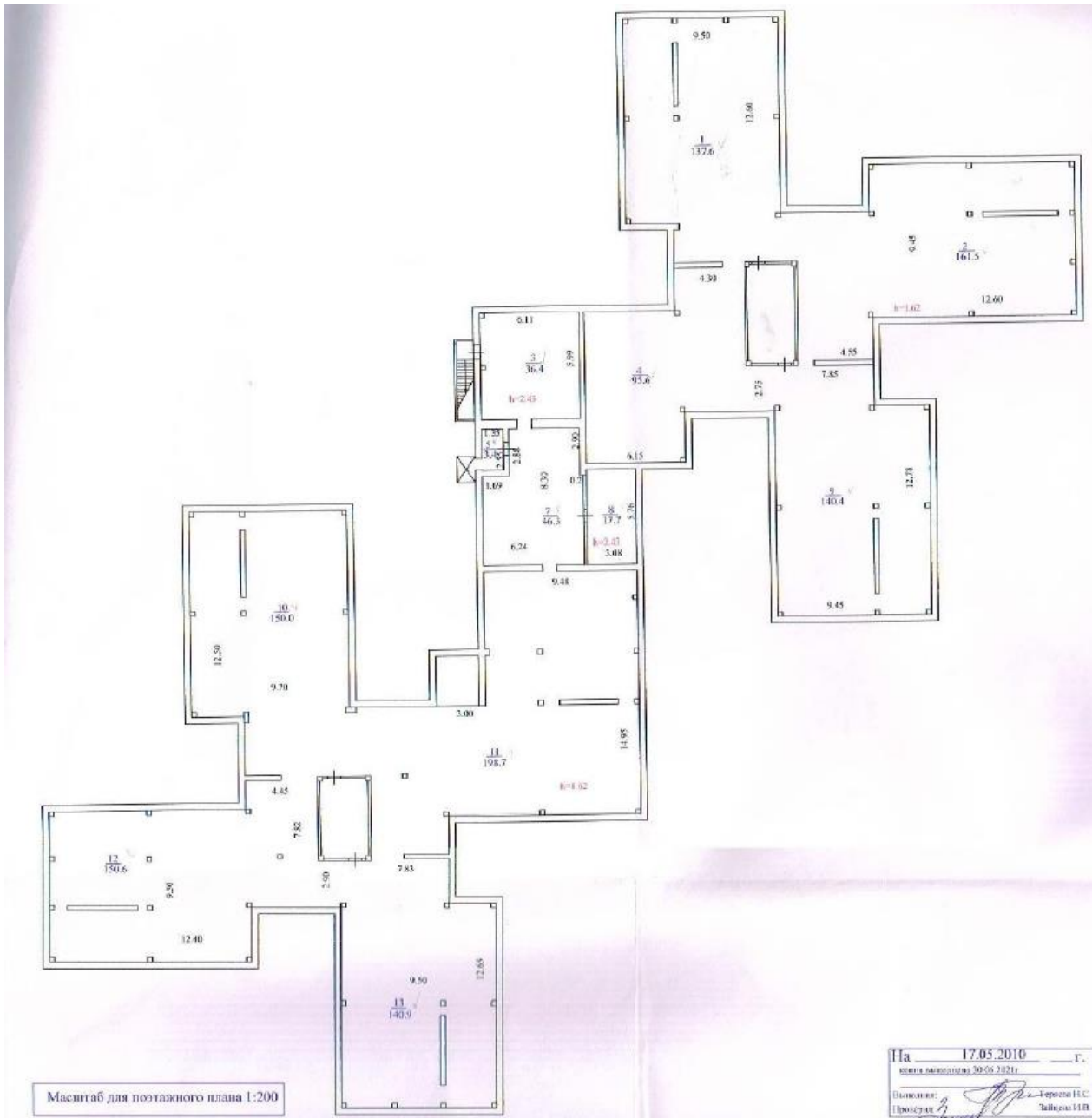
Краткая характеристика оцениваемого здания	
Параметр	Значение
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Административное здание
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Кадастровый номер	63:09:0101168:4147
Общая площадь, кв. м	2 974,70
Кадастровая стоимость, руб.	67 222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

<sup>3</sup> Поэтажная площадь принята согласно ведомости помещений от 17.05.2010

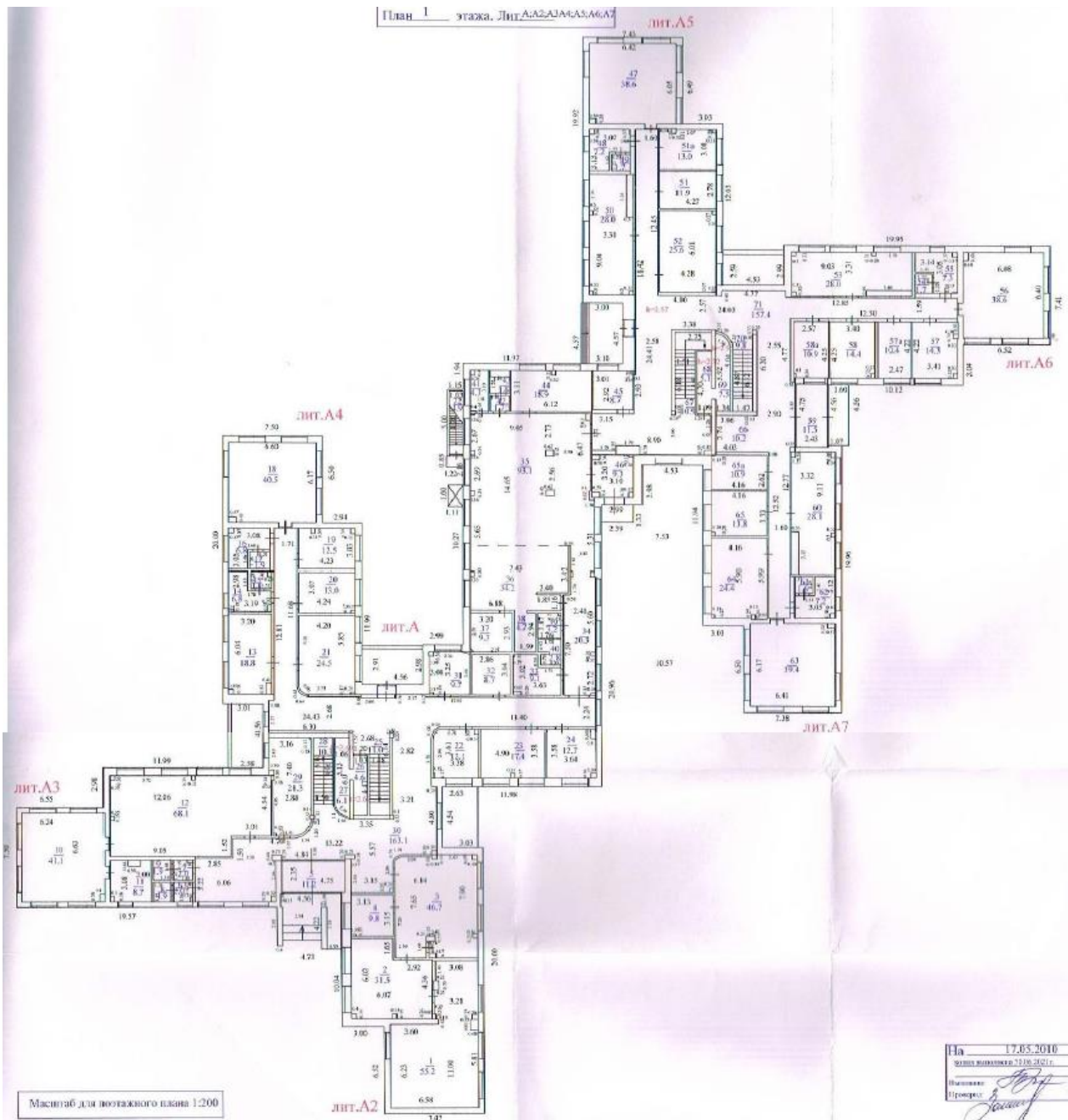
Краткая характеристика оцениваемого здания	
Параметр	Значение
Крыша	Мягкая рулонная кровля, утеплитель
Проемы	Оконные - стеклопластик; дверные - дерево, пластик
Внутренняя отделка	Простая
Инженерные коммуникации	Центральные: электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение

По данным ведомости помещений, а также в ходе визуального осмотра было выявлено, что в административном здании расположено техническое подполье, площадь которого по документам не включена в общую площадь здания. Настоящая оценка проводилась без учета площади технического подполья, общая площадь здания принята по данным Выписки из ЕГРН на здание от 23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872 и составила 2 974,7 кв. м.

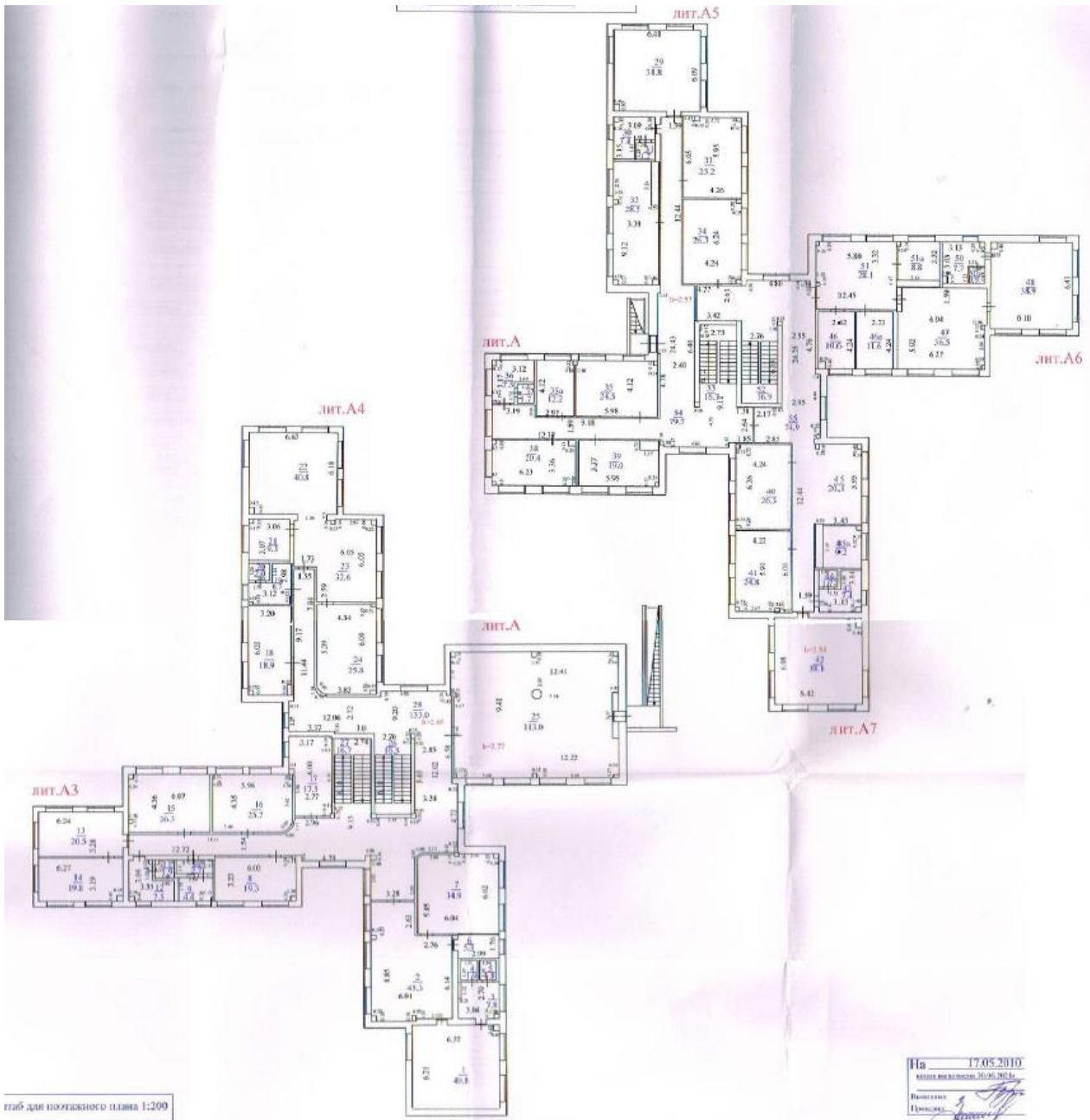
Поэтажные планы здания представлены ниже.



Поэтажный план подвала



Поэтажный план первого этажа



Поэтажный план второго этажа



Осмотр был произведен 23.11.2023 г. Результаты фотофиксации объекта оценки представлены ниже.

Фотографии объекта оценки

Общий вид территории объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Общий вид административного здания



Фотографии объекта оценки



Вход в здание



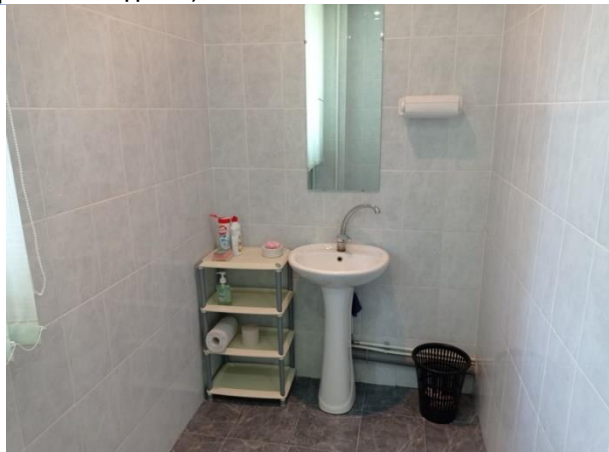
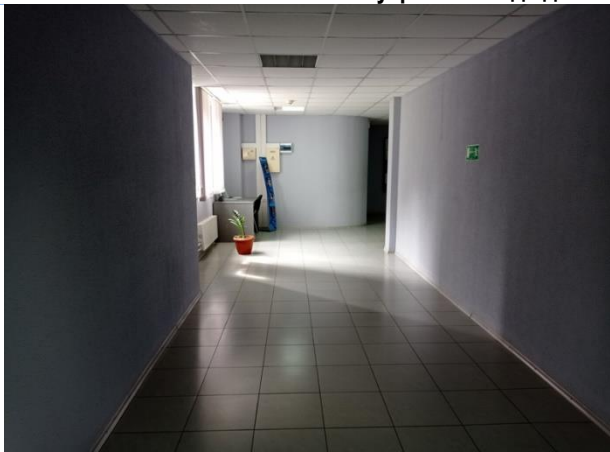
Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Фотографии объекта оценки

Внутренний вид административного здания, 1 этаж



Внутренний вид административного здания, 2 этаж





Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 2 этаж

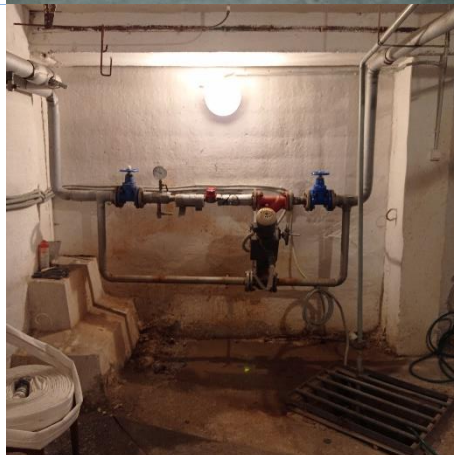
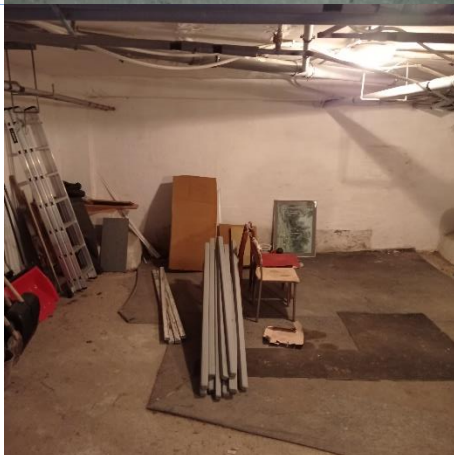


Фотографии объекта оценки  
Внутренний вид административного здания, 2 этаж



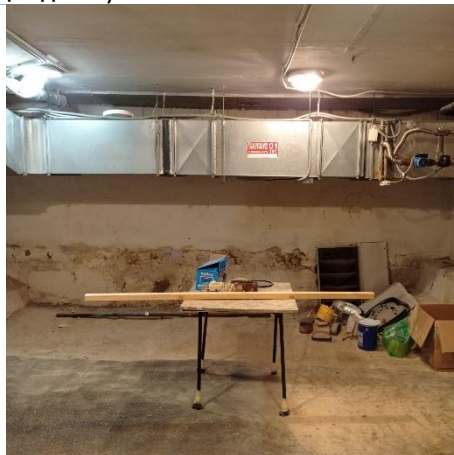
Фотографии объекта оценки

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



Фотографии объекта оценки

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



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

### на Износ коммерческой недвижимости, корректировки на 01.10.2023 года

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	0,50



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

**на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений -  
корректировки на 01.10.2023 года**

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или деревянные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

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

**Выводы**

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

## 9 Анализ рыночной ситуации

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

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

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

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

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

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

#### Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в сентябре 2023 г. вырос на 5,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, за январь-сентябрь 2023 г. поднялся на 3,3% к январю-сентябрю 2022 г., за сентябрь 2023 г. вырос на 1,0% к предыдущему месяцу.

#### Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г.	январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г.	сентябрь 2023 г. к августу 2023 г.
Агрегированный индекс	105,6	103,3	101,0
«Добыча полезных ископаемых»	99,3	98,8	99,4
«Обрабатывающие производства»	110,9	107,1	102,0
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	97,0	100,1	100,8

Вид экономической деятельности	сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г.	январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г.	сентябрь 2023 г. к августу 2023 г.
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	100,3	97,4	101,5

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на II квартал 2023 г. поднялся на 2,9% к соответствующему периоду предыдущего года, по состоянию на I полугодие 2023 г. показал положительную динамику в 2,9% по сравнению с I полугодием 2022 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) за январь-сентябрь 2023 г. поднялась на 1,6% к январю-сентябрю 2022 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-сентябре 2023 г. увеличился на 7,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за сентябрь 2023 г. на сумму 16 665 233,8 млн. рублей.

Производство электроэнергии за сентябрь 2023 г. показало отрицательную динамику в 0,5% по сравнению с сентябрем 2022 г., составив 87 845,8 млн. кВт•ч, и снизилось на 3,0% к августу 2023 г., за январь-сентябрь 2023 г. поднялось на 0,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за сентябрь 2023 г. увеличился на 8,4% к сентябрю 2022 г., и поднялся на 6,4% по сравнению с августом 2023 г., в январе-сентябре 2023 г. увеличился на 8,8% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г., составив 9 758 950,4 млн. рублей.

Строительство жилых домов в январе-сентябре 2023 г. увеличилось на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 79 730,3 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в сентябре 2023 г. увеличился на 12,2% по сравнению с сентябрем 2022 г., и уменьшился на 2,1% по сравнению с августом 2023 г., по состоянию на январь-сентябрь 2023 г. поднялся на 4,7% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г., составив 34 031 200,0 млн. рублей в т.ч. 16 371 700,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 17 659 500,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению за сентябрь 2023 г. показал рост в 4,1% к сентябрю 2022 г., за январь-сентябрь 2023 г. поднялся на 4,2% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-август 2023 г. показал положительную динамику в 2,6% по сравнению с январем-августом 2022 г., составив 21 417 157,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 25 621 139,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2023 г. составила 99 078 077,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 5 762 439,0 млн руб. (5,8%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на август 2023 г. составила 102 855 662,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 4 394 355,0 млн руб. (4,3%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) в I полугодии 2023 г. вырос на 7,6% по сравнению с I полугодием 2022 г., составив 11 625 727,5 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил в сентябре 2023 г. 3,5% к декабрю 2022 г., в т.ч. отопление - 0,0%, горячее водоснабжение - 0,1%, холодное водоснабжение и водоотведение - 0,0%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за сентябрь 2023 г. 20,7% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию - 1,5%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 8,6%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки - 17,2%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на сентябрь 2023 г. составила 21 073,9 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 134 098,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном - 94 526,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за июль - сентябрь 2023 г. (в среднем за период) составила 76 258,4 тыс. чел., в т.ч. занятые - 73 975,9 тыс. чел., безработные - 2 282,5 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 3,0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на август 2023 г. уменьшилась на 2,9% к предыдущему месяцу, и повысилась на 15,1% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 69 439,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на август 2023 г. повысилась на 12,1% к августу 2022 г., составив 51 265,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций по состоянию на 1 октября 2023 г. составила 375 897,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за II квартал 2023 г. показали положительную динамику в 8,2% к II кварталу 2022 г., составив 47 798,0 рублей.

Реальные денежные доходы в II квартале 2023 г. выросли на 5,0% по сравнению с II кварталом 2022 г.

### **Политическая ситуация в России**

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

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

30 сентября 2022 г. в Кремле президент России Владимир Путин и руководители ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей подписали документы о вхождении этих территорий в состав России на правах субъектов Федерации.

## Прогнозы

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

### Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2023	2024	2025	2026	Источник информации
<b>Инфляция (% г/г) (медианное значение)</b>	<b>6,41%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,05%</b>	-
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (04.09.2023)	6,30%	4,50%	4,10%	4,10%	<a href="https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf">https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf</a>
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (25.09.2023)	6,35-6,70%	3,90-4,25%	3,80-4,10%	4,20-4,60%	<a href="http://www.forecast.ru/Forecast/2023/Fore092023.pdf">http://www.forecast.ru/Forecast/2023/Fore092023.pdf</a>
Банк России (по результатам опроса в сентябре 2023)	6,30%	4,50%	4,00%	4,00%	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Минэкономразвития РФ (22.09.2023)	7,50%	4,50%	4,00%	4,00%	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf</a>
<b>Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год</b>	<b>9,30%</b>	<b>9,65%</b>	<b>8,35%</b>	<b>6,75%</b>	-
Банк России (по результатам опроса в сентябре 2023)	9,30%	10,00%	7,70%	6,50%	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (04.09.2023)	9,30%	9,30%	9,00%	7,00%	<a href="https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf">https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf</a>
<b>ВВП (% г/г) (медианное значение)</b>	<b>2,53%</b>	<b>1,55%</b>	<b>2,15%</b>	<b>2,10%</b>	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (25.09.2023)	2,20-2,50%	1,30-1,60%	1,80-2,20%	2,10-2,50%	<a href="http://www.forecast.ru/Forecast/2023/Fore092023.pdf">http://www.forecast.ru/Forecast/2023/Fore092023.pdf</a>
Банк России (по результатам опроса в сентябре 2023)	2,20%	1,50%	1,50%	1,50%	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Минэкономразвития РФ (22.09.2023)	2,80%	2,30%	2,30%	2,20%	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf</a>
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (04.09.2023)	2,70%	1,60%	2,30%	2,00%	<a href="https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf">https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf</a>
<b>Номинальная зарплата (% г/г) (медианное значение)</b>	<b>11,2%</b>	<b>7,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,0%</b>	-
Банк России (по результатам опроса в сентябре 2023)	11,2%	7,8%	6,5%	6,0%	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
<b>Руб./долл. (медианное значение)</b>	<b>85,2</b>	<b>89,9</b>	<b>90,8</b>	<b>92,0</b>	-
Банк России (по результатам опроса в сентябре 2023)	85,5	89,9	90,8	92,0	<a href="http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>
Минэкономразвития РФ (22.09.2023)	85,2	90,1	91,1	92,3	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf</a>
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (04.09.2023)	84,4	89,4	87,8	86,7	<a href="https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf">https://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_09/Prognoz_2023_2026.pdf</a>

15 августа 2023<sup>4</sup> состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было отмечено, что инфляционное давление продолжает усиливаться. По итогам заседания Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 15 августа 2023 года на 350 б.п., до 12,00% годовых.

<sup>4</sup> Источник информации: [https://www.cbr.ru/press/pr/?file=15082023\\_103000Key.htm](https://www.cbr.ru/press/pr/?file=15082023_103000Key.htm)



## Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	6,0-7,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,8	5,5-5,9	5,0-5,6	4,0	4,0
Ключевая ставка, <u>в среднем</u> за год, в % годовых	10,6	9,6-9,7 <sup>1</sup>	11,5-12,5	7,0-8,0	5,5-6,5
Валовой внутренний продукт	-2,1	1,5-2,5	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-2,7	0,5-2,0	0,5-2,0	1,0-2,0	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-0,3	7,5-9,5	0,0-1,0	0,5-1,5	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,4	6,5-8,5	(-1,5)-(-0,5)	0,5-1,5	1,5-2,5
Валовое накопление	-4,9	3,5-6,5	(-2,5)-(-0,5)	0,0-2,0	1,0-3,0
– основного капитала	3,3	2,0-5,0	0,0-2,0	0,0-2,0	1,0-3,0
Экспорт	-13,9	(-10,0)-(-7,0)	0,0-2,0	1,5-3,5	1,0-3,0
Импорт	-15,0	12,5-15,5	(-7,0)-(-5,0)	(-1,5)-(+0,5)	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	18-22	8-13	6-11	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>2</sup>	12,0	14-18	7-12	8-13	8-13
– к организациям	13,2	14-18	7-12	8-13	8-13
– к населению, в том числе	9,4	15-19	7-12	8-13	8-13
ипотечные жилищные кредиты	17,7	17-21	9-14	10-15	10-15

<sup>1</sup> С учетом того, что с 1 января по 17 сентября 2023 года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,0-13,6%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии ([http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment\\_20210422.pdf](http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf)).

Согласно среднесрочному прогнозу Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 15 сентября 2023<sup>5</sup>, инфляция по итогам 2023 г. ожидается на уровне 6,0-7,0% г/г (на конец года), инфляция выйдет на целевой уровень 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025 и 2026.

27 октября 2023 года Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых<sup>6</sup>. По данным официального пресс-релиза Банка России, текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. В среднем за III квартал рост цен с поправкой на сезонность составил 12,1% в пересчете на год (по сравнению с 5,1% в II квартале). Аналогичный показатель базовой инфляции увеличился до 9,6% (по сравнению с 5,7% в II квартале). Годовая инфляция, по оценке на 23 октября, повысилась до 6,6% после 6,0% в сентябре.

Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Согласно прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025–2026 годов, опубликованному Министерством экономического развития РФ<sup>7</sup> 22 сентября 2023, инфляция по состоянию на июль 2023 г. ускорилась до 4,3% г/г, в августе – до 5,2% г/г.

### Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант, Министерство экономического развития РФ)

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026
	отчет	оценка	прогноз		

<sup>5</sup> Источник информации: [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46328/forecast\\_230915.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46328/forecast_230915.pdf)

<sup>6</sup> Источник информации: [https://www.cbr.ru/press/pr/?file=27102023\\_133000key.htm](https://www.cbr.ru/press/pr/?file=27102023_133000key.htm)

<sup>7</sup> Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskog\\_o\\_razvitiya\\_rf\\_2024-2026.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskog_o_razvitiya_rf_2024-2026.pdf), дата публикации 22.09.2023

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026
	отчет	оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0

По итогам 2023 года прирост потребительских цен, по оценке Минэкономразвития России, составит 7,5% г/г. Эффект переноса ослабления курса рубля в цены до конца текущего года продолжится. По оценке Минэкономразвития России, в 2024 году инфляция замедлится до 4,5%, с 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% и сохранится на этом уровне в 2026 году.

#### Выводы:

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

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

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

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

#### Общая информация, характеризующая регион:

Показатель	Значение
Наименование субъекта	Самарская область
Тип субъекта	Область
Особенности типа субъекта	статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66).
Территория, кв. км	53 565,0
Население, чел.	↘3 131 720
Административный центр/столица	Самара
Административно-территориальное деление	27 районов и 10 городов
Муниципальные образования	27 муниципальных районов, 10 городских округов
Губернатор	Дмитрий Азаров (Единая Россия)

#### Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование

воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») по состоянию на сентябрь 2023 г. показал положительную динамику в 13,2% по сравнению с сентябрем 2022 г., в январе-сентябре 2023 г. поднялся на 8,8% к январю-сентябрю 2022 г., в сентябре 2023 г. показал снижение в 1,6% к августу 2023 г.

#### Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г.	январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г.	сентябрь 2023 г. к августу 2023 г.
Агрегированный индекс	113,2	108,8	98,4
«Добыча полезных ископаемых»	100,3	106,1	98,5
«Обрабатывающие производства»	129,0	114,1	98,5
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	94,9	97,7	90,9
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	113,2	86,1	111,3

Индекс производства продукции сельского хозяйства за II квартал 2023 г. увеличился на 5,7% к соответствующему периоду предыдущего года, по состоянию на I полугодие 2023 г. увеличился на 2,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) за январь-сентябрь 2023 г. увеличилась на 5,2% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за январь-сентябрь 2023 г. показал рост в 2,8% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в сентябре 2023 г. на сумму 332 352,7 млн. рублей.

Производство электроэнергии в сентябре 2023 г. показало снижение в 15,0% по сравнению с сентябрем 2022 г., составив 1 050,1 млн. кВт·ч, и снизилось на 24,3% к предыдущему месяцу, в январе-сентябре 2023 г. показало снижение в 1,1% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г..

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в сентябре 2023 г. показал снижение в 24,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, и показал рост в 18,4% к предыдущему месяцу, за январь-сентябрь 2023 г. снизился на 5,9% к январю-сентябрю 2022 г., составив 187 612,3 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-сентябрь 2023 г. показало снижение в 4,5% к январю-сентябрю 2022 г., составив 1 380,2 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в сентябре 2023 г. повысился на 10,9% к соответствующему месяцу предыдущего года, и уменьшился на 3,1% по сравнению с августом 2023 г., за январь-сентябрь 2023 г. поднялся на 6,9% к январю-сентябрю 2022 г., составив 682 551,8 млн. рублей в т.ч. 333 433,5 млн. руб. пищевыми продуктами и 349 118,3 млн руб. непродовольственными товарами.



Объем платных услуг населению по состоянию на сентябрь 2023 г. поднялся на 5,0% по сравнению с сентябрем 2022 г., в январе-сентябре 2023 г. показал положительную динамику в 4,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-августе 2023 г. поднялся на 12,5% по сравнению с январем-августом 2022 г., составив 246 769,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 273 346,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за август 2023 г. составила 839 318,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 86 868,0 млн руб. (10,3%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на август 2023 г. составила 1 190 423,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 133 030,0 млн руб. (11,2%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) по состоянию на I полугодие 2023 г. поднялся на 0,2% по сравнению с I полугодием 2022 г., составив 180 619,8 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за сентябрь 2023 г. 2,3% по сравнению с декабрем 2022 г., в т.ч. отопление — 0,0%, горячее водоснабжение — 0,0%, холодное водоснабжение и водоотведение — 0,0%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил по состоянию на сентябрь 2023 г. 27,1% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 2,8%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 6,9%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 9,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в сентябре 2023 г. составила 19 141,7 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 101 364,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 84 037,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за июль - сентябрь 2023 г. (в среднем за период) составила 1 706,4 тыс. чел., в т.ч. занятые - 1 674,1 тыс. чел., безработные - 32,3 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 1,9%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2023 г. упала на 2,5% по сравнению с июлем 2023 г., и увеличилась на 18,4% по сравнению с августом 2022 г., составив 55 189,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства в августе 2023 г. увеличилась на 9,8% по сравнению с августом 2022 г., составив 45 959,0 руб. в мес.

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

Среднедушевые денежные доходы населения за II квартал 2023 г. выросли на 13,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 41 163,0 рублей.

Реальные денежные доходы за II квартал 2023 г. поднялись на 9,3% к II кварталу 2022 г..

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

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

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисного, торгового назначения и сходных объектов<sup>8</sup>.

#### Классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее Международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

<sup>8</sup> Источники информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.; Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (офисы класса А)	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.</p>
1.2	Высококласные офисы (офисы класса В)	<p>Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.</p>
2	Офисные объекты класса С и ниже	<p>Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.</p> <p>Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.</p>
3	Объекты свободного назначения	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>
Торговая недвижимость		

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
4.1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади расположенные в них.</p> <p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли. которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>
4.2	Стрит-ритейл	<p>Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами: предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты -коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект. Б.Конюшенная ул.. основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.</p>
<b>5. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>		
5.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
5.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.
5.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
5.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
5.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

1. земли сельскохозяйственного назначения;

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

01.09.2014 был утвержден Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»<sup>9</sup>.

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

#### Сегментация рынка земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0 - 7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1 - 4.10, 3.2 – 3.10
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1 – 1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	2.5 – 2.7.1

<sup>9</sup> Источник информации: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100011](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100011)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1 – 2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников охоты, рыбалки и иной деятельности	5.1 – 5.5, 9.0 – 9.3
			Курортная деятельность - использование в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами. в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса: размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.91, 7.2.1 -7.2.3
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

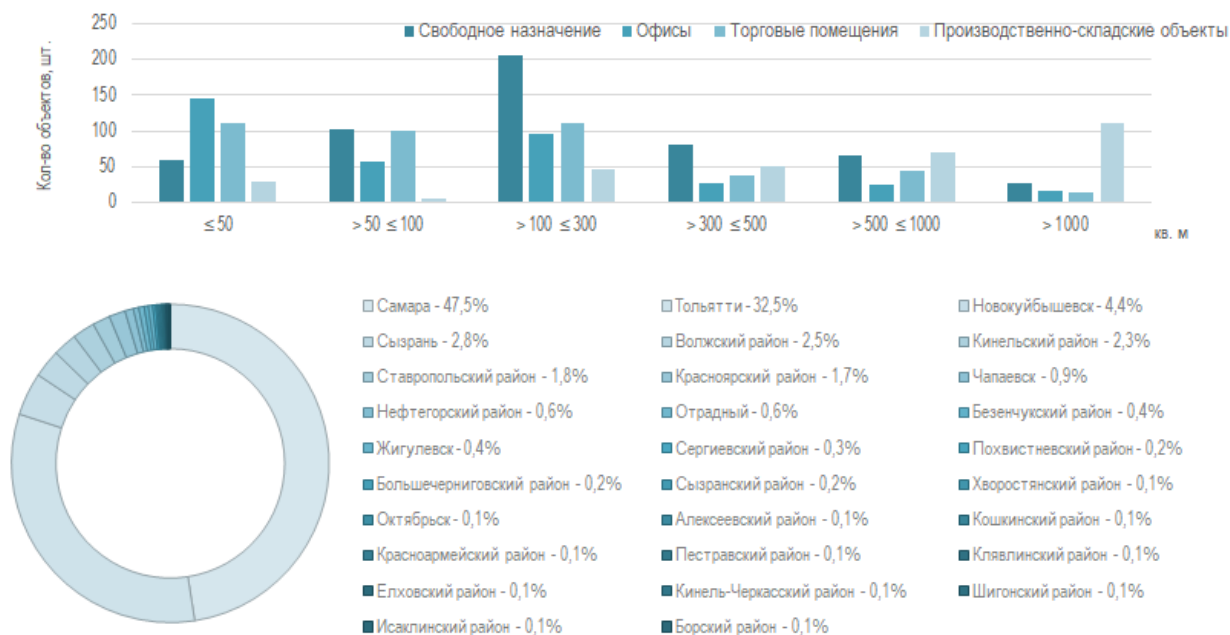
С учетом объемно-планировочных решений здания, уровня отделки внутренних помещений, характеристик местоположения и ближайшего окружения, объект оценки может позиционироваться на рынке недвижимости г. Тольятти в сегменте **коммерческой недвижимости офисного назначения и земельных участков под коммерческую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

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

### 9.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости по Самарской области

#### 9.4.1.1 Рынок аренды Самарской области

По состоянию на дату оценки, по данным портала ЦИАН<sup>10</sup>, максимальный объем предложений по аренде объектов торгового (25,4%), офисного (22,3%), производственно-складского (19,1%) и свободного назначения (33,2%) в Самарской области составил 1 626 единиц.



#### Структура предложения по площади и локациям

Основная часть предложений сосредоточена в локациях: Самара (47,5%), Тольятти (32,5%). В большинстве районов области предложение носит единичный характер, либо отсутствует. Чаще всего в предложениях по аренде коммерческой недвижимости встречаются объекты до 300 кв. м, промышленной – от 1000 кв. м.

Максимальный диапазон ставок аренды торговых площадей в области в рамках исследованной выборки составляет от 150 до 10 000 руб./кв. м/ мес. Средневзвешенная ставка аренды – 658 руб./ кв. м/ мес.

Максимальный диапазон ставок аренды объектов офисного назначения в области в рамках исследованной выборки составляет от 165 до 1 600 руб./кв. м/ мес. Средневзвешенная ставка аренды – 548 руб./ кв. м/ мес.

Максимальный диапазон ставок аренды помещений свободного назначения в области в рамках исследованной выборки составляет от 60 до 2 143 руб./кв. м/ мес. Средневзвешенная ставка аренды – 478 руб./ кв. м/ мес.

<sup>10</sup> Источник информации: <https://samara.cian.ru/snyat-pomeshenie-samarskaya-oblast/>

Максимальный диапазон ставок аренды производственно-складских объектов в области в рамках исследованной выборки составляет от 47 до 870 руб./кв. м/ мес. Средневзвешенная ставка аренды – 199 руб./ кв. м/ мес.

В целом, по сегментам в области наблюдается снижение ставок аренды по мере возрастания площади объектов. Данные ценового анализа представлены ниже.

**Диапазоны и средние ставки аренды объектов по типу недвижимости, руб./ кв. м/ мес.**

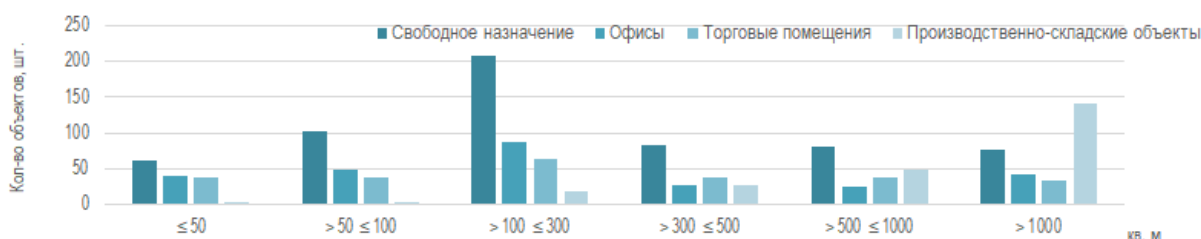
Тип недвижимости	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Торговые площади	150	10 000	720	658
Офисные помещения	165	1 600	500	548
Помещения свободного назначения	60	2 143	500	478
Производственно-складские объекты	47	870	180	199

**Средневзвешенные ставки аренды объектов по типу недвижимости и площади, руб./ кв. м/ мес.**

Диапазоны, кв. м	Свободное назначение	Офисы	Торговые помещения	Производственно-складские объекты
≤ 50	629	537	965	260
> 50 ≤ 100	626	564	921	232
> 100 ≤ 300	533	560	701	230
> 300 ≤ 500	487	551	690	211
> 500 ≤ 1000	465	541	607	209
> 1000	408	544	542	197

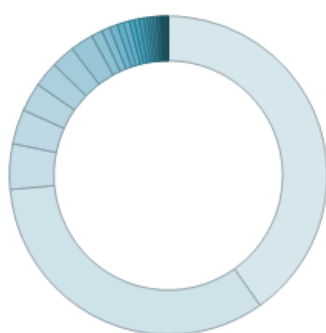
**9.4.1.2 Рынок купли-продажи Самарской области**

По состоянию на дату оценки, по данным портала ЦИАН<sup>11</sup>, максимальный объем предложений по продаже объектов торгового (18,2%), офисного (19,6%), производственно-складского (17,4%) и свободного назначения (44,8%) в Самарской области составил 1 363 единицы.



<sup>11</sup> Источник информации: <https://samara.cian.ru/kupit-pomeshenie-samarskaya-oblast/>





Самара - 40,2%	Тольятти - 33,4%	Новокуйбышевск - 4,6%
Сызрань - 3,5%	Кинельский район - 2,9%	Красноярский район - 2,6%
Волжский район - 2,4%	Ставропольский район - 2,3%	Чапаевск - 1,1%
Жигулевск - 0,9%	Безенчужский район - 0,8%	Похвистневский район - 0,7%
Сызранский район - 0,6%	Шигонский район - 0,5%	Октябрьск - 0,5%
Нефтегорский район - 0,4%	Отрадный - 0,4%	Большеглушицкий район - 0,3%
Сергиевский район - 0,3%	Большечерниговский район - 0,3%	Кинель-Черкасский район - 0,2%
Богатовский район - 0,2%	Хворостянский район - 0,1%	Елховский район - 0,1%
Алексеевский район - 0,1%	Красноармейский район - 0,1%	Клявлинский район - 0,1%
Кошкинский район - 0,1%	Пестравский район - 0,1%	

### Структура предложения по площади и локациям

Основная часть предложений сосредоточена в локациях: Самара (40,2%), Тольятти (33,4%). В большинстве районов области предложение носит единичный характер, либо отсутствует. Чаще всего в предложениях по продаже коммерческой недвижимости встречаются объекты до 300 кв. м, промышленной – от 1000 кв. м.

Максимальный диапазон цен предложения торговых площадей в области в рамках исследованной выборки составляет от 5 125 до 314 516 руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения – 45 908 руб./ кв. м.

Максимальный диапазон цен предложения объектов офисного назначения в области в рамках исследованной выборки составляет от 7 194 до 180 000 руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения – 43 648 руб./ кв. м.

Максимальный диапазон цен предложения помещений свободного назначения в области в рамках исследованной выборки составляет от 1 833 до 172 414 руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения – 35 646 руб./ кв. м.

Максимальный диапазон цен предложения производственно-складских объектов в области в рамках исследованной выборки составляет от 1 176 до 65 333 руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения – 11 421 руб./ кв. м.

В целом, по сегментам в области наблюдается снижение цен предложения по мере возрастания площади объектов. Данные ценового анализа представлены ниже.

### Диапазоны и средние цены предложения объектов по типу недвижимости, руб./ кв. м.

Тип недвижимости	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Торговые площади	5 125	314 516	50 000	45 908
Офисные помещения	7 194	180 000	48 000	43 648
Помещения свободного назначения	1 833	172 414	39 379	35 646
Производственно-складские объекты	1 176	65 333	11 478	11 421

### Средневзвешенные цены предложения объектов по типу недвижимости и площади, руб./ кв. м.

Диапазоны, кв. м	Свободное назначение	Офисы	Торговые помещения	Производственно-складские объекты
≤ 50	65 419	69 768	77 926	20 501

Диапазоны, кв. м	Свободное назначение	Офисы	Торговые помещения	Производственно-складские объекты
> 50 ≤ 100	62 742	62 966	75 540	29 412
> 100 ≤ 300	50 162	51 987	66 865	21 748
> 300 ≤ 500	37 558	50 803	55 794	16 443
> 500 ≤ 1000	37 529	47 369	49 559	15 313
> 1000	30 595	40 373	40 855	11 093

### 9.4.1.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости в г. Тольятти Самарской области<sup>12</sup>

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

#### Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Автозаводском районе.



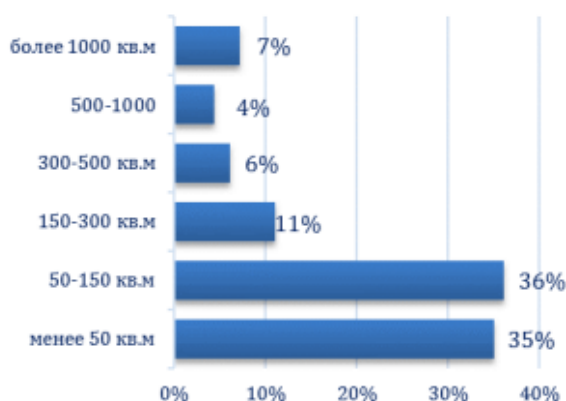
Источник: ООО «Информ-оценка»

#### Структура предложения по требуемой площади

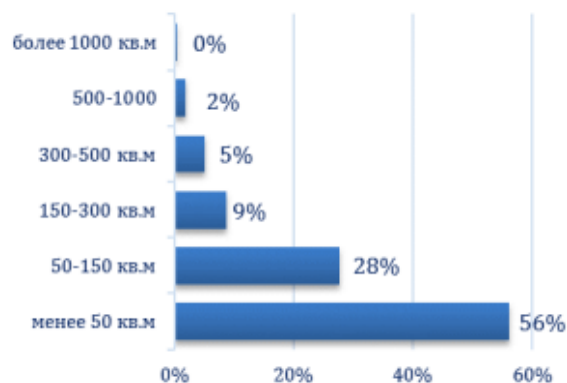
В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадью менее 50 кв. м (56%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв. м (36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500 – 1 000 кв. м (4%), и в аренде – более 1 000 кв. м (0%).

<sup>12</sup> Источник информации: <https://irnr.ru/wp-content/uploads/Города/Тольятти.pdf>

**Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)**



**Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)**



Источник: ООО «Информ-оценка»

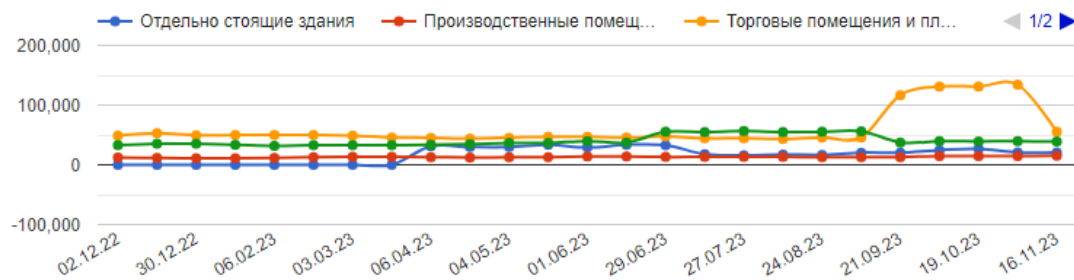
Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г., принята следующая трактовка понятий активного и неактивного рынков:

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

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

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

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 16.11.2023)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	20 727 руб.	+ 20 727 руб. За м <sup>2</sup>	137 628 ... 87 246 800 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	15 165 руб.	+ 3 163 руб. За м <sup>2</sup>	4 490 000 ... 200 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	55 578 руб.	+ 6 614 руб. За м <sup>2</sup>	1 100 000 ... 143 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	38 867 руб.	+ 5 959 руб. За м <sup>2</sup>	200 001 ... 220 000 000 руб. за объект

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

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости – отдельно стоящих зданий офисно – торгового назначения с земельными участками по г. Тольятти (Источник: Циан, Домклик).

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м с НДС
1	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/</a>	Самарская область, г. Тольятти, Ленинский проспект, 5А	871,5	37 000 000	42 456
2	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/</a>	Самарская область, г. Тольятти, ул. Баныкина, 11А	1 292,2	39 000 000	30 181
3	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/273339458/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/273339458/</a>	Самарская область, г. Тольятти, Ботаническая ул., 3Б	1 422,0	90 000 000	63 291
4	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose__1391410375">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose__1391410375</a>	Самарская область, Тольятти, улица Карла Маркса, 16Б	1 443,0	45 000 000	31 185
5	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose__1393532311">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose__1393532311</a>	Самарская область, г. Тольятти, Приморский бульвар, 1в	1 750,0	60 000 000	34 286
6	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/282687864/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/282687864/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Новозаводская ул., 2Ас326	1 950,0	30 000 000	15 385
7	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293268824/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293268824/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й квартал, ул. 70 лет Октября, 15Б	1 000,0	25 250 000	25 250
8	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/294627431/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/294627431/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Индустриальная ул., 3	4 230,0	50 000 000	11 820
9	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/268138142/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/268138142/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 19-й квартал, ул. Автостроителей, 1А	1 216,4	55 000 000	45 215
10	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/284379256/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/284379256/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А	1 444,0	110 000 000	76 177
				<b>СРЕДНЕЕ</b>	<b>37 525</b>
				<b>МЕДИАНА</b>	<b>32 735</b>
				<b>МИН</b>	<b>11 820</b>
				<b>МАКС</b>	<b>76 177</b>

Диапазон цен предложения по продаже отдельно стоящих зданий офисно – торгового назначения в г. Тольятти находится в диапазоне от 11 820 до 76 177 руб./кв. м с НДС, медианное значение – 32 735 руб./кв. м без учета скидки на торг.

Далее представлены найденные на открытом рынке предложения по аренде помещений офисного назначения в г. Тольятти (Источники: Циан).

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./мес. с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/ мес. с НДС
1	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/</a>	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 10Б	160,0	80 000,00	500
2	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/</a>	Самарская область, г. Тольятти, ш. Южное, 105	123,4	74 000,00	600
3	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/</a>	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 6В	250,0	166 250,00	665
4	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/</a>	Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 8	173,0	104 000,00	601
5	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323451/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323451/</a>	Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, 53	117,0	79 200,00	677
6	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/244360052/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/244360052/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 10-й квартал, просп. Степана Разина, 19	194,0	102 820	530
7	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/276930277/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/276930277/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 17-й А квартал, ул. 40 лет Победы, 11А	100,0	50 000	500
8	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/293706999/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/293706999/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26	200,0	120 000	600
12	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/262142906/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/262142906/</a>	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 22	18,0	6 480	360
				<b>СРЕДНЕЕ</b>	<b>559</b>
				<b>МЕДИАНА</b>	<b>600</b>
				<b>МИН</b>	<b>360</b>
				<b>МАКС</b>	<b>677</b>

Арендные ставки для помещений офисного назначения в г. Тольятти, находятся в диапазоне от 360 до 677 руб./кв. м в месяц с НДС.

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

### Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2023 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочником оценщика недвижимости-2023 года «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

#### Ценообразующие факторы офисной, торговой недвижимости и сходных типов объектов

Наименование фактора	Низкокласные офисы (офисы классов С и ниже), ОСН	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Торговые площади, стрит-ритейл	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	29%	34%	25%	29%	23%
Рентабельность бизнеса					19%
Престижность (класс, звездность)					12%
Общая площадь (фактор масштаба)	8%	10%	10%	8%	9%

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

### Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения.

В Справочнике оценщика недвижимости-2023 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» для офисной недвижимости и сходных типов объектов с приведением интервалов этих значений, по мнению оценщиков.

**Значение скидки на торг при продаже офисной недвижимости и сходных типов объектов, усредненные по городам России, по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А. В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

**Анализ зависимости арендных ставок от предложений по аренде**

Одним из факторов, влияющих на ставки аренды объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти арендодатели, относительно цены предложения. В Справочнике оценщика недвижимости-2023 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» для офисной недвижимости и сходных типов объектов с приведением интервалов этих значений, по мнению оценщиков.

**Значение скидки на торг при аренде офисной недвижимости и сходных типов объектов, усредненные по городам России, по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А. В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

**Анализ коэффициентов капитализации коммерческой недвижимости**

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2023 года. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения коэффициентов капитализации для офисных объектов составляют от 7,9 до 15,3%, среднее значение 11,6%.

Таблица 29. Значение "Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты – активные участники рынка.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А. В)	11,6%	7,9%	15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,6%	7,9%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	-	-	-

## Анализ значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>13</sup> значения коэффициентов заповняемости для офисных и других общественных помещений, и зданий составляют от 0,73 до 0,84, среднее значение 0,79, соответственно процент недозагрузки составляет от 16,0% - 27,0%, среднее значение составляет 21,0%.

### Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,73	0,84	0,79
3	Складские помещения и здания	0,83	0,95	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,75	0,94	0,86

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

## Анализ значений операционных расходов

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

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

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

### Выводы:

- В результате анализа количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемое здание относится к сегменту коммерческих объектов офисного назначения.
- Рынок может быть охарактеризован как активный.
- Диапазон цен предложения по продаже отдельно стоящих зданий офисно – торгового назначения в г. Тольятти находится в диапазоне от 11 820 до 76 177 руб./кв. м с НДС, медианное значение – 32 735 руб./кв. м без учета скидки на торг.

<sup>13</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda>

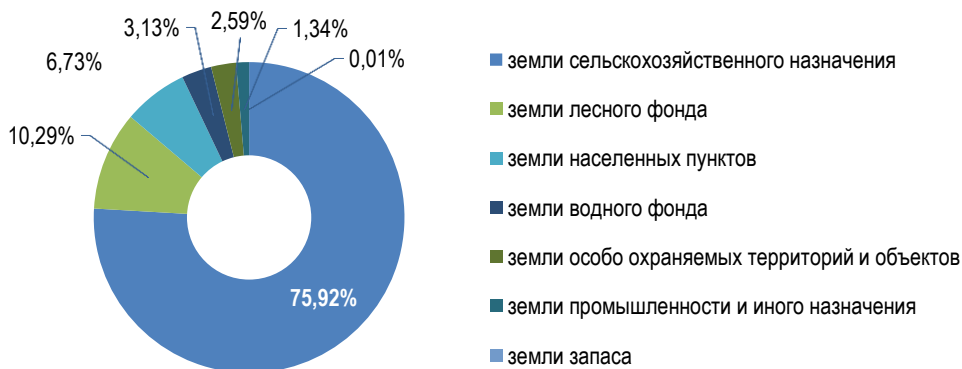


- Арендные ставки для помещений офисного назначения в г. Тольятти, находятся в диапазоне от 360 до 677 руб./кв. м в месяц с НДС.
- Скидки на торг для объектов офисного назначения в случае сделок купли-продажи находятся в диапазоне: 4,7 до 15,3%, в случае сделок по аренде - от 4,3 до 13,7%.
- Значения коэффициентов капитализации для офисных объектов составляют от 7,9% до 15,3%, среднее значение 11,6%.
- Процент недозагрузки для офисных и других общественных помещений и зданий составляет от 16,0% - 27,0%, среднее значение составляет 21,0%.
- Операционные расходы для офисных объектов класса С и ниже находятся в диапазоне от 12,8 до 26,7% от ПВД (среднее значение 20,7%).

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

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

В соответствии с последним опубликованным на дату анализа государственным (национальным) докладом о состоянии и использовании земель в РФ<sup>14</sup>, площадь земельного фонда Самарской области составляет 5 356,5 тыс. га земель всех категорий. Из них 75,92% приходится на земли сельскохозяйственного назначения, доля земель промышленности и иного назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%, лесного фонда – 10,29%. На рисунке ниже приведена диаграмма распределения земель по категориям:



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

Рынок земельных участков в г. Тольятти и его пригороде под коммерческую застройку (рассматривались участки под обще-деловую застройку, под торговую и многоэтажное строительство), носит ограниченный характер и имеет значительный разброс цен, то есть рынок можно охарактеризовать как неактивный.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Тольятти (Источник: Авито, Циан, Домклик).

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м с НДС
1	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471">https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471</a>	Самарская область, г. Тольятти, ул. Непорожного, 32	2 500	7 000 000	2 800
2	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784342">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784342</a>	Самарская область, г. Тольятти, ул. Ленина, 92	28 000	70 000 000	2 500
3	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255</a>	Самарская область, г. Тольятти, Южное шоссе	35 000	55 000 000	1 571

<sup>14</sup> Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 году

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м с НДС
4	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2557870468">https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2557870468</a>	Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, мкр. Жигулевское море, уч. № 95	628	630 000	1 003
5	<a href="https://tolyatti.restate.ru/obj/prodazha-zemli-kalmyckaya-ulica-14818119/">https://tolyatti.restate.ru/obj/prodazha-zemli-kalmyckaya-ulica-14818119/</a>	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, улица Калмыцкая	12 064	15 000 000	1 243
6	<a href="https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezh_durechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_3595712228">https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezh_durechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_3595712228</a>	Самарская область, р-н Безенчукский, с. Кануевка, ул. Центральная	1 090	977 000	896
7	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/</a>	Самарская область, муниципальный р-н Ставропольский, сельское поселение Васильевка, с. Зеленовка, трасса М-5, Москва-Челябинск, 980 км, участок №13-А	64 898	88 000 000	1 356
				<b>СРЕДНЕЕ</b>	<b>1 624</b>
				<b>МЕДИАНА</b>	<b>1 356</b>
				<b>МИН</b>	<b>896</b>
				<b>МАКС</b>	<b>2 800</b>

Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в г. Тольятти, составляет 896 – 2 800 руб./кв. м без учета скидки на торг.

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

### Анализ ценообразующих факторов

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

#### Ценообразующие факторы земельных участков различного назначения

Наименование фактора	Под индустриальную застройку	Под коммерческую застройку	Под МЖС	Под ИЖС	Под объекты рекреации	Под объекты придорожного сервиса
Местоположение земельного участка	22%	34%	36%	37%	33%	29%
Расположение относительно автомагистралей/красной линии	12%	17%				
Общая площадь (фактор масштаба)	11%	12%	15%	14%	15%	11%
Передаваемые имущественные права	11%	13%	14%	16%	14%	12%
Наличие электроснабжения на участке	8%	10%	14%	14%	11%	11%
Свободный подъезд	8%					
Наличие водоснабжения и канализации на участке	6%	8%	11%	10%	8%	8%
Наличие газоснабжения на участке	6%	7%	10%	11%		8%
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	6%					
Инженерно-геологические условия/рельеф	5%				11%	
Асфальтирование участка	5%					
Интенсивность транспортного потока						21%

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

## Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

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

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

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

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

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

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

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

### Значение коэффициента капитализации, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Земельные участки под индустриальную застройку	7,7%	10,5%	11,9%	13,2%	16,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	7,4%	9,9%	10,9%	11,8%	14,3%

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

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

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

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

#### Выводы:

- Рынок земельных участков в г. Тольятти и его пригороде под коммерческую застройку (рассматривались участки под обще-деловую застройку, под торговую и многоэтажное строительство), носит ограниченный характер и имеет значительный разброс цен, то есть рынок можно охарактеризовать как неактивный.
- Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в г. Тольятти, составляет 896 – 2 800 руб./кв. м без учета скидки на торг.
- Скидки на торг по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки, часть 2» под редакцией Лейфера Л.А для земельных участков под офисно-торговую застройку на активной рынке составляют 5,5% – 14,6%, среднее значение – 10,1%, на неактивном рынке составляют 9,2% – 22,2%, среднее значение – 15,7%.

## 10 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

### Юридическая допустимость

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

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

Основными коммерческими функциями при использовании нежилых зданий являются:

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

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

### Физическая возможность

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

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

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

### Финансовая обоснованность и максимальная эффективность

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

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

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

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

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

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

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



Методическая структура определения рыночной (справедливой) стоимости

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

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

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

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

## Доходный подход

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

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

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

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

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

### **Сравнительный подход**

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

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

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

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

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади;



- сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов;
- установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

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

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

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

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

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

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

## Затратный подход

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

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

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

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

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

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

### 11.1 Выбор подходов для целей настоящей оценки

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

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными

подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

### **Затратный подход**

Жизненный цикл объекта недвижимости, как правило, начинается с анализа возможного использования имеющегося (или приобретаемого) земельного участка. По результатам этого анализа принимается решение о выборе варианта развития жизненного цикла – от проектирования до строительства и пуска улучшений в эксплуатацию. Следовательно, для принятия экономически обоснованного решения о развитии объекта недвижимости необходимо владеть всеми способами оценки затрат на приобретение земельного участка, на выполнение проектных работ и создания улучшений, а также способами оценки прибыли инвестора, планирующего развитие объекта. Эти способы оценки и все необходимые инструменты анализа реализуются в рамках затратного подхода к оценке недвижимости<sup>15</sup>.

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

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

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

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

### **Доходный подход**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

Применительно к объекту оценки – нежилое здание, расположенное на земельном участке, можно гипотетически предположить, что оно приобретает как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный. Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. В связи с наличием предложений по сдаче в аренду аналогичных объектов, определение величины арендной платы

<sup>15</sup> Е.С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости», Санкт-Петербург, «МКС», 2007 г.

за оцениваемый объект возможно с достаточной точностью. Поэтому, Оценщик принял решение о целесообразности проведения расчетов рыночной стоимости оцениваемого Объекта на основе доходного подхода.

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

### **Сравнительный подход**

Согласно анализу рынка (см. раздел 9.4) на рынке коммерческой недвижимости г. Тольятти предложения по продаже коммерческих объектов с сопоставимыми характеристиками распространены. Предложений достаточно чтобы подобрать объекты-аналоги близкие по технико-экономическим характеристикам к объекту оценки.

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

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

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

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

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

Для оценки рыночной стоимости права аренды земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р, применяют следующие методы:

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

### **Методы оценки земельных участков**

Методы	Оценка земельных участков	Условие применения метода
Метод сравнения продаж	Застроенных и незастроенных	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Методы	Оценка земельных участков	Условие применения метода
Метод выделения	Застроенных	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.
Метод распределения	Застроенных	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	Застроенных и незастроенных	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.
Метод остатка	Застроенных и незастроенных	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).
Метод предполагаемого использования	Застроенных и незастроенных	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

### **Выбор подходов и методов определения рыночной (справедливой) стоимости прав на земельный участок**

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

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

Метод капитализации земельной ренты используется, когда объект приносит уже стабильные денежные потоки. Поскольку вторичный рынок сдачи в аренду земельных участков под строительство капитальных объектов не развит и земельные участки в основном сдаются в

аренду не частными собственниками, а Государством по нормативным ставкам аренды, применение метода капитализации в данном случае нецелесообразно.

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

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов. Оцениваемые земельные участки предназначены для размещения промышленных объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Порядок расчета рыночной (справедливой) стоимости

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

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

Корректировки подразделяются на две основные группы:

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

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

*Последовательные корректировки:*

- права на недвижимость;

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

*Независимые корректировки:*

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

Применение метода количественных корректировок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

### Выбор объектов-аналогов

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

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

- расположение – спальные микрорайоны среднеэтажной застройки г. Тольятти;
- тип объекта - ОСЗ административного назначения;
- общей площадью от 500 до 3000 кв. м.

### Выбор единицы сравнения

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

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



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

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

## Исходные данные для расчета сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/</a>	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_fr ee_purpose_1391410375">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_fr ee_purpose_1391410375</a>	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_fr ee_purpose_1393532311">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_fr ee_purpose_1393532311</a>
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	08.12.2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Тип объекта	Земельный участок с расположенным на нем ОКС	Земельные участки с расположенными на них ОКС	Земельные участки с расположенными на них ОКС	Земельные участки с расположенными на них ОКС	Земельные участки с расположенными на них ОКС
Текущее использование	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Передаваемые права на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности <sup>16</sup>	Право долгосрочной аренды
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, г. Тольятти, Ленинский проспект, 5А	Самарская область, г. Тольятти, ул. Банькина, 11А	Самарская область, Тольятти, улица Карла Маркса, 16Б	Самарская область, г. Тольятти, Приморский бульвар, 1в
район	Автозаводский	Автозаводский	Центральный	Автозаводский	Автозаводский
местонахождение в пределах города	Жилая зона	Жилая зона	Жилая зона	Жилая зона	Жилая зона
линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	В некотором удалении от первой линии	Первая линия	Первая линия
Этажность	3	цоколь, 1 этаж	3	Подвал, 1,2	Подвал, 1,3
подвал	103,8	0,0	0,0	481,0	454,6
цоколь	0,0	352,8	0,0	0,0	0,00
1 этаж	1499,4	504,4	430,7	481,0	438,6
2 этаж	1371,5	0,0	430,7	481,0	417,5
3 этаж	0,0	0,0	430,7	0,0	426,3
4 этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,0	1 375,3	4 722,0	1 432,0	1 369,0
Общая площадь ОКС, кв. м	<b>2 974,7</b>	<b>871,5</b>	<b>1 292,2</b>	<b>1 443,0</b>	<b>1 750,0</b>
Коэффициент застроенности	0,23	0,63	0,27	1,01	1,28
Условия парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Общее техническое состояние ОКС	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Год строительства	1973, реконструкция - 2007	н/д	н/д	н/д	н/д
Состояние внутренней отделки помещений	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)	хорошее (простая отделка)
Материал стен зданий	керамзитобетонные панели	жб, кирпич	жб, кирпич	жб, кирпич	жб, кирпич
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	?	<b>37 000 000</b>	<b>39 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м		<b>42 456</b>	<b>30 181</b>	<b>31 185</b>	<b>34 286</b>

<sup>16</sup> Согласно данным Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) земельного участка с кад. № 63:09:0301173:108

## Описание проведенных корректировок

### Последовательные корректировки (первой группы)

#### Корректировка на передаваемые права

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

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

Корректировка определялась на основе основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>17</sup>

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,78	0,87	0,83

В связи с тем, что в стоимости объектов-аналогов учитывается стоимость улучшений, расчет корректировки на передаваемые права при оценке единых комплексов недвижимости производился с помощью метода выделения на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>18</sup>

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,21	0,14
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости принимается на уровне среднего значение 0,14.

Величина корректировки для единых комплексов получена следующим образом:

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

<sup>17</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3287-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

<sup>18</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3285-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

где L – доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости.

#### *Корректировка на условия финансирования*

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

#### *Корректировка на условия сделки*

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 270. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

В расчете для объектов-аналогов использовалась скидка на торг при продаже на уровне среднего значения в размере - 9,5%.

#### *Корректировка на условия рынка (время продажи)*

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

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

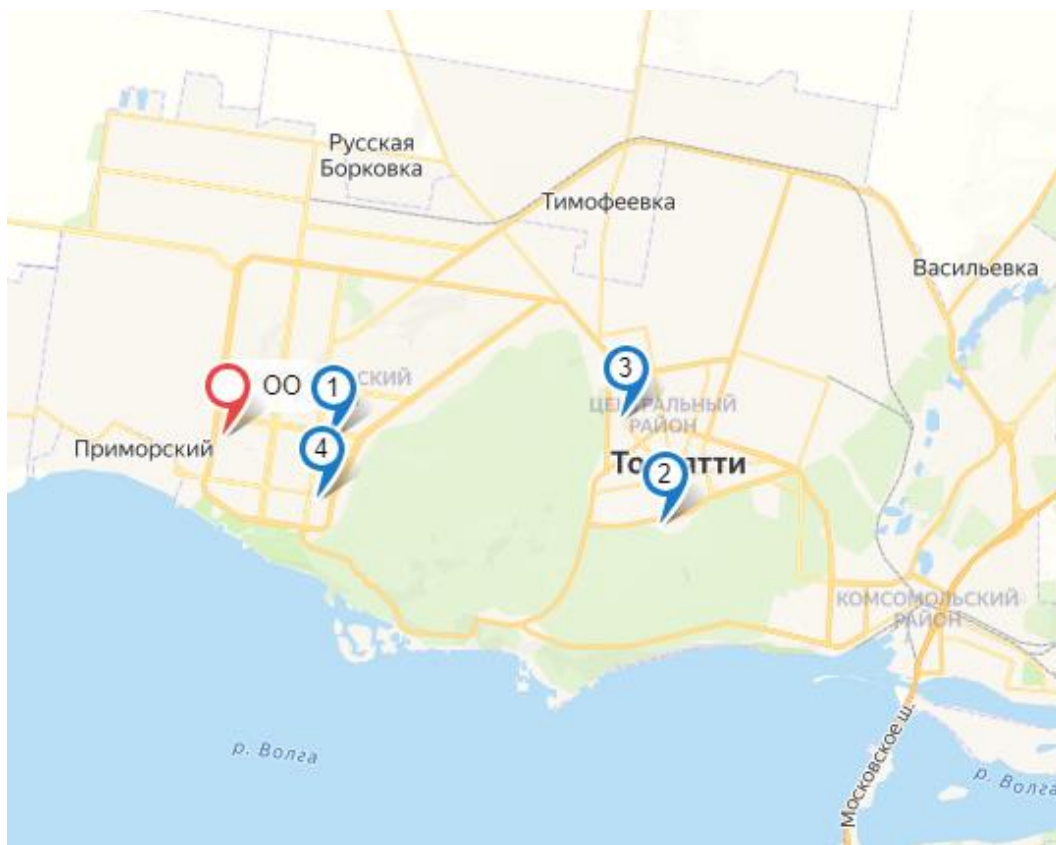
#### **Независимые корректировки (корректировки второй группы сравнения)**

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

- на местонахождение в пределах города (объект оценки и объекты-аналоги расположены в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки);
- доступ к объекту (объект оценки и объекты-аналоги имеют свободный доступ);
- на условия парковки (все объекты имеют организованную парковку);
- общее техническое состояние ОКС (все объекты в хорошем состоянии);
- на состояние отделки (у всех объектов простая отделка в хорошем состоянии);
- на наличие инженерных коммуникаций (объект оценки и объекты-аналоги обеспечены всеми основными видами инженерных коммуникаций).

## Корректировка на местоположение

Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов приведена ниже.



Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов<sup>19</sup>

Корректировка на местоположение проводилась по следующему критерию: линия расположения.

Для расчета величины корректировки на линию расположения была проведена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>20</sup>

### на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,78	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

<sup>19</sup><https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9abbe4b24acfdc8fcc3bfef3a868d9a3a291a5d48d50bfa7c5375009fe7b47ae&source=constructor>  
Link

<sup>20</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3258-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

В зависимости от линии расположения объектов были определены следующие коэффициенты:

- первая линия – 1,00;
- в некотором удалении от первой линии – 0,90 (верхняя граница диапазона для офисных и других общественных помещений и зданий);
- внутри квартала – 0,84 (среднее значение для офисных и других общественных помещений и зданий).

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на этаж

Корректировка определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>21</sup>

#### Коэффициенты на этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>При продаже объектов</b>			
<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	<b>0,85</b>
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	<b>0,94</b>
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	<b>1,02</b>
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	<b>0,96</b>

Коэффициенты на этаж расположения применялись на уровне среднего значения:

- Помещениям, которые расположены в подвале был применен коэффициент 0,85;
- Помещениям, которые расположены в цоколе был применен коэффициент 0,94;
- Помещениям, которые расположены на 1 этаже был применен коэффициент 1,00;
- Помещениям, которые расположены на 2 этаже был применен коэффициент 1,02;
- Помещениям, которые расположены на 3 этаже и выше был применен коэффициент 0,96;

По объекту оценки и объектам аналогам был рассчитан средневзвешенный коэффициент как сумма произведений доли помещений на определенном этаже на коэффициент соответствующего этажа.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

<sup>21</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

### Корректировка на площадь

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

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

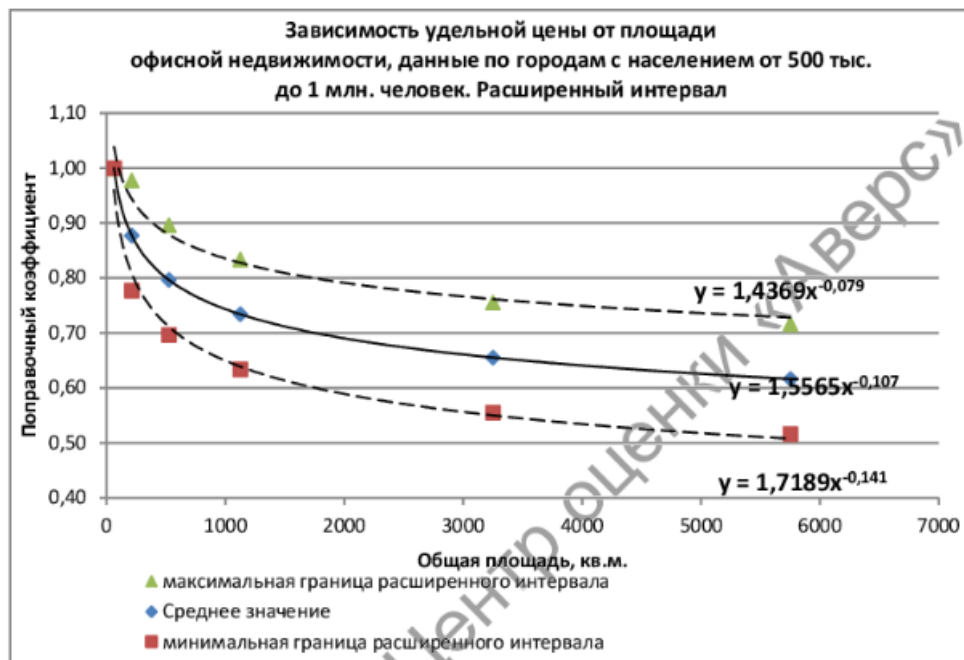


Рис. 79.

Таким образом, зависимость стоимости от площади была принята на основании следующего уравнения для объектов офисного назначения в городах с численностью населения 500 тыс. – 1 млн чел. (принято среднее значение):

$$y = 1,5565 * X^{-0,107}$$

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

### Корректировка на обеспеченность землей

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

Корректировка была проведена по следующему алгоритму:

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

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

### **Результаты расчетов**

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

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

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



## Результаты расчета сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировки первой группы</b>					
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Коэффициент	0,83	0,83	0,83	1,00	0,83
Доля ЗУ в ЕОН		0,14	0,14	0,14	0,14
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	-2,38%	0,00%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	-	<b>42 456</b>	<b>30 181</b>	<b>30 443</b>	<b>34 286</b>
Условия рынка	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Изменение, %	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	<b>38 422</b>	<b>27 314</b>	<b>27 551</b>	<b>31 029</b>
<b>Корректировки второй группы</b>					
<b>Местоположение, в т.ч.:</b>	<b>Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 24</b>	<b>Самарская область, г. Тольятти, Ленинский проспект, 5А</b>	<b>Самарская область, г. Тольятти, ул. Баныкина, 11А</b>	<b>Самарская область, г. Тольятти, улица Карла Маркса, 16Б</b>	<b>Самарская область, г. Тольятти, Приморский бульвар, 1в</b>
<i>район</i>	<i>Автомобильный</i>	<i>Автомобильный</i>	<i>Центральный</i>	<i>Автомобильный</i>	<i>Автомобильный</i>
<i>линия застройки</i>	<i>Внутри квартала</i>	<i>Первая линия</i>	<i>В некотором удалении от первой линии</i>	<i>Первая линия</i>	<i>Первая линия</i>
Коэффициент	0,84	1,00	0,90	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		0,84	0,93	0,84	0,84
<b>Этажность</b>	<b>3</b>	<b>цоколь, 1 этаж</b>	<b>3</b>	<b>Подвал, 1,2</b>	<b>Подвал, 1,3</b>
Доля помещений, расположенных в подвале	0,03	0,00	0,00	0,33	0,26
Доля помещений, расположенных в цоколе	0,00	0,40	0,00	0,00	0,00
Доля помещений, расположенных на 1 этаже	0,50	0,58	0,33	0,33	0,25
Доля помещений, расположенных на 2 этаже	0,46	0,00	0,33	0,33	0,24
Доля помещений, расположенных на 3 этаже и выше	0,00	0,00	0,33	0,00	0,25
Коэффициент	1,00	0,96	0,99	0,96	0,96
Корректирующий коэффициент		1,05	1,01	1,05	1,05
<b>Общая площадь ОКС, кв. м</b>	<b>2 974,7</b>	<b>871,5</b>	<b>1 292,2</b>	<b>1 443,0</b>	<b>1 750,0</b>
Коэффициент	0,661	0,754	0,723	0,715	0,700
Корректирующий коэффициент		0,88	0,91	0,93	0,94
<b>Общее техническое состояние ОКС</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Состояние внутренней отделки помещений</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>	<b>хорошее (простая отделка)</b>
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения		0,77	0,86	0,82	0,83
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>29 620</b>	<b>23 567</b>	<b>22 478</b>	<b>25 858</b>
<b>Корректировка на обеспеченность землей</b>					
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м объекта, кв. м/кв. м	<b>4,32</b>	<b>1,58</b>	<b>3,65</b>	<b>0,99</b>	<b>0,78</b>
отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		2,74	0,66	3,32	3,53
рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.		<b>1 935</b>	<b>1 935</b>	<b>1 935</b>	<b>1 935</b>
величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв. м		5 297	1 279	6 430	6 837
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС</b>		<b>34 917</b>	<b>24 846</b>	<b>28 908</b>	<b>32 694</b>
<b>Итоговая удельная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>30 341</b>				
<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>90 256 719</b>				

Таким образом,

Стоимость административного здания с учетом права долгосрочной аренды земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, оценена суммой с НДС: 90 256 719 руб.

## 12.2 Определение стоимости прав на земельный участок

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

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

### Выбор единицы сравнения

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

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

### Выбор объектов-аналогов

При определении справедливой (рыночной) стоимости, земельный участок рассматривался как условно свободный без наличия улучшений и благоустройства.

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

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись:

- расположение в г. Тольятти и его окрестностей;
- предполагаемое использование - рассматривались участки под общественно-деловую и торговую застройку.

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

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

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

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

Характеристики	Объект недвижимости	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471">https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_2411414471</a>	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784342">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784342</a>	<a href="https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255">https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/</a>
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	08.12.2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Передаваемое право	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип объекта	Условно незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32	Самарская область, г. Тольятти, ул. Ленина, 92	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	Самарская область, муниципальный р-н Ставропольский, сельское поселение Васильевка, с. Зеленовка, трасса М-5, Москва-Челябинск, 980 км., участок №13-А
Населенный пункт	г. Тольятти	г. Тольятти	г. Тольятти	г. Тольятти	с. Зеленовка
Численность населения, чел.	684 709	684 709	684 709	684 710	999
Тип населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Тип зоны в пределах города	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей
Линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Предполагаемое использование	Для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку	Для строительства торгового комплекса и кемпинга
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,0	2 500,0	28 000,0	35 000,0	64 898,0
Условия подъезда	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге	по асфальтированной дороге
Наличие инженерных коммуникаций/ возможность их подведения	электричество, вода, канализация, теплоснабжение	инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций	инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газ	инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций
Рельеф земельного участка	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов
Наличие строений под снос	условно свободный	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	?	7 000 000	70 000 000	55 000 000	88 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		2 800	2 500	1 571	1 356

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

## Описание проведенных корректировок

### Корректировки по первой группе

#### Корректировка на передаваемые права

На оцениваемый участок оформлено право долгосрочной аренды. Все объекты-аналоги, передаются на праве собственности, требуется корректировка на права.

Корректировка определялась на основе основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>22</sup>

#### Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку \*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,78	0,87	0,83

Земельным участкам по которым передаются право собственности, был присвоен коэффициент 1,00, земельным участка передаваемые на праве долгосрочной аренды был присвоен коэффициент 0,83.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на условия финансирования

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

#### Корректировка на условия продажи

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

#### Корректировка на условия сделки

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

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

<sup>22</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3287-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

Скидка на торг определена в размере среднего значения диапазона для земельных участков под офисно-торговую застройку по городам РФ для неактивного рынка – 15,7%.

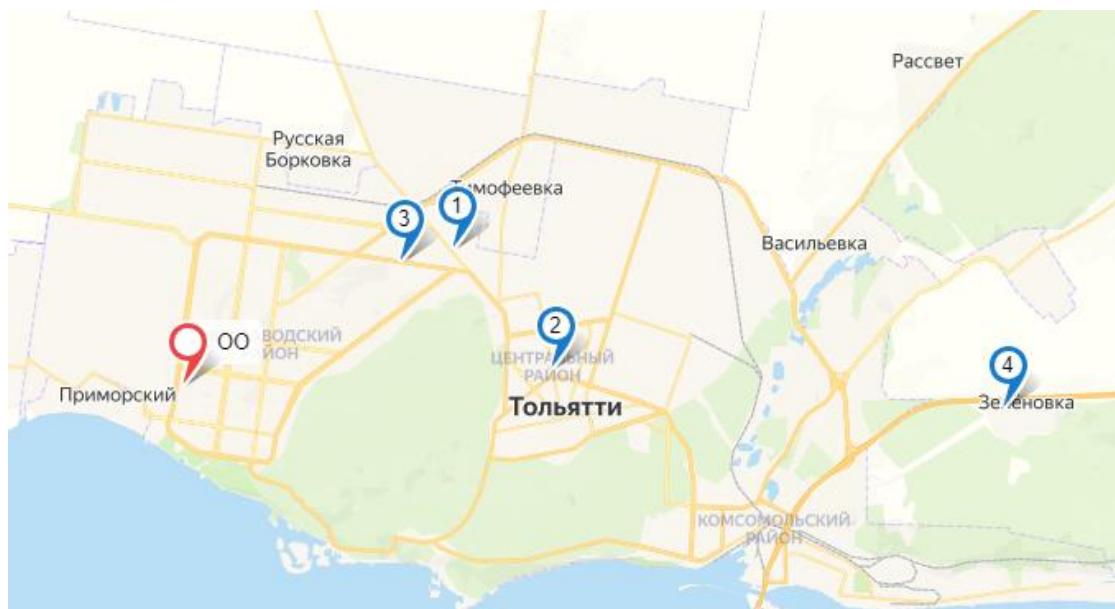
В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

#### **Корректировки по второй группе**

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

#### **Корректировка на местоположение**

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



Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки<sup>23</sup>

<sup>23</sup>Источник карты: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aaf0f7aa09e8d7998ce9a31c10d1ebb803381f3a4b983252a257eb5fb832565c0a&source=constructorLink>

### Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение определена по параметру тип населенного пункта и тип зоны в пределах города/населенного пункта.

### Корректировка на тип населенного пункта

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Оцениваемый земельный участок и объекты аналоги №№1-3 расположены в г. Тольятти, они были отнесены к райцентрам с развитой промышленностью, им был присвоен коэффициент 0,71. Объект – аналог №4 расположен в с. Зеленковка с численность населения 999 человек, данный аналог относится к типу прочих населенных пунктов, ему был присвоен коэффициент 0,48.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

### Корректировка на местонахождение в пределах города

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многokвартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

В зависимости от типа зоны в пределах города/ населенного пункта были определены следующие коэффициенты:

- многоквартирная жилая застройка – 0,76 (среднее значение диапазона для земельных участков под коммерческую застройку);
- зона автомагистралей – 0,77 (среднее значение диапазона для земельных участков под коммерческую застройку).

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

*Корректировка на расположение относительно «красной» линии*

Для расчета величины корректировки на линию расположения была проведена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>24</sup>

коммуникации, оценки площади  
**на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года**  
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,74	0,89	0,81

Все объекты-аналоги расположены на первой линии, им присвоен коэффициент 1,00. Объект оценки расположен в глубине квартала – ему присвоен коэффициент 0,81 (среднее значение диапазона для земельных участков под коммерческую застройку).

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

*Корректировка на разрешенное использование земельного участка*

Корректировка проводилась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>25</sup>

#### Коэффициенты на разрешенное использование земельного участка

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой)	0,68	1,28	0,96

<sup>24</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

<sup>25</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3276-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>



Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
	деятельности)			
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	0,64	1,39	0,99

Объект оценки и объекты – аналоги №№1,2,3 имеют вид разрешенное использование под общественно деловую застройку им был присвоен коэффициент 0,96, объект – аналог №4 имеет вид разрешенного использования под строительство торгового комплекса и кемпинга, ему был присвоен коэффициент 0,99.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на площадь

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

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

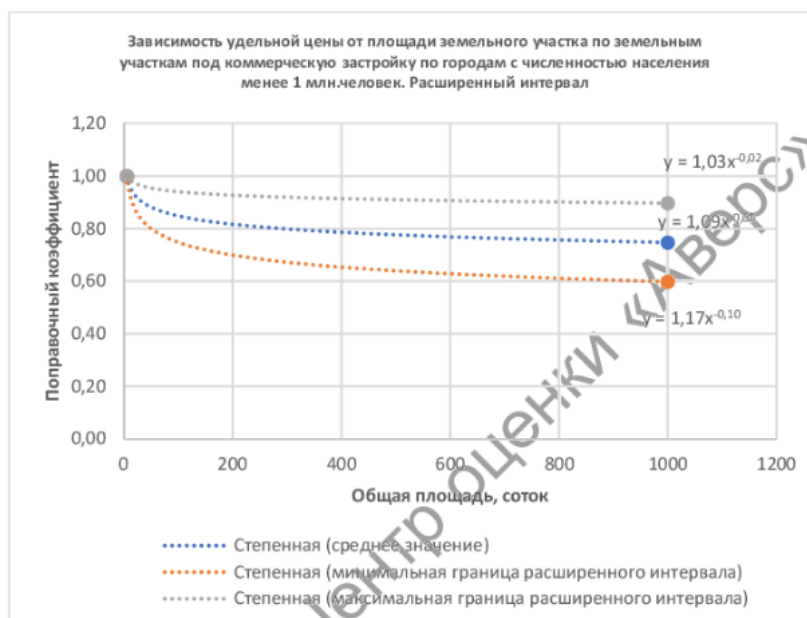


Рис. 42

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

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка проводилась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>26</sup>

#### Итоговое значение стоимости прав на коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Объектам, обеспеченным электроснабжением присваивался коэффициент 1,07.

Объектам, обеспеченным центральным водоснабжением присваивался коэффициент 1,08.

Объектам, обеспеченным центральной канализацией присваивался коэффициент 1,08.

Объектам, обеспеченным теплоснабжением присваивался коэффициент 1,13.

Объектам, обеспеченным газоснабжением присваивался коэффициент 1,18.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

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

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

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

<sup>26</sup> Источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

## Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект недвижимости	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Корректировки первой группы</b>					
Цена предложения, руб./кв. м		2 800	2 500	1 571,0	1 356,0
Передаваемое право	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент на передаваемое право	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		2 324,0	2 075,0	1 303,9	1 125,5
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		1 959	1 749	2 198	949
Дата сделки/предложения	08.12.2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		1 959	1 749	2 198	949
<b>Корректировки второй группы</b>					
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32	Самарская область, г. Тольятти, ул. Ленина, 92	Самарская область, Тольятти, Южное шоссе	Самарская область, муниципальный р-н Ставропольский, сельское поселение Васильевка, с. Зеленовка, трасса М-5, Москва-Челябинск, 980 км., участок №13-А
Тип населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Коэффициент	0,71	0,71	0,71	0,71	0,48
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,48
Район	Автозаводский	Центральный	Центральный	Автозаводский	-
Тип зоны в пределах города	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей
Коэффициент	0,76	0,76	0,76	0,76	0,77
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,99
Линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81
Вид разрешенного использования	Для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку	Под общественно-деловую застройку	Для строительства торгового комплекса и кемпинга
Коэффициент	0,96	0,96	0,96	0,96	0,99
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,97
Площадь земельного участка, кв. м	12 837,0	2 500,0	28 000,0	35 000,0	64 898,0
Площадь земельного участка, сот.	128,4	25,0	280,0	350,0	649,0
Коэффициент (формула)	0,855	0,928	0,822	0,813	0,789

Характеристики	Объект недвижимости	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка		0,92	1,04	1,05	1,08
<b>Наличие инженерных коммуникаций/ возможность их подведения</b>	<b>электричество, вода, канализация, теплоснабжение</b>	<b>инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций</b>	<b>инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций</b>	<b>Электроснабжение, водоснабжение, газ</b>	<b>инженерно не обеспечен, есть возможность подключения коммуникаций</b>
<b>Коэффициент наличия электроснабжения</b>	<b>1,07</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>	<b>1,00</b>
Корректировка		1,07	1,07	1,00	1,07
<b>Коэффициент наличия водоснабжения</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>
Корректировка		1,08	1,08	1,00	1,08
<b>Коэффициент наличия канализационных сетей (центральной) или локальной (септик) в нормальном (рабочем) состоянии</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка		1,08	1,08	1,08	1,08
<b>Коэффициент наличия теплоснабжения</b>	<b>1,13</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка		1,13	1,13	1,13	1,13
<b>Коэффициент наличия газоснабжения</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,18</b>	<b>1,00</b>
Корректировка		1,00	1,00	0,85	1,00
<b>Итоговый мультипликативный корректировочный коэффициент второй группы</b>	<b>-</b>	<b>1,05</b>	<b>1,19</b>	<b>0,88</b>	<b>1,75</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м земельного участка</b>		<b>2 062</b>	<b>2 078</b>	<b>1 936</b>	<b>1 664</b>
<b>Итоговая удельная стоимость прав на земельный участок, руб./кв м</b>	<b>1 935</b>				
<b>Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб. с НДС</b>	<b>24 839 595</b>				

Таким образом,

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101175:3 составила 24 839 595 руб. с НДС.

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

В рамках настоящих расчетов Оценщик при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта применил метод прямой капитализации, поскольку объект может приносить доход в текущем состоянии.

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

$$V = I / R,$$

где: V – рыночная стоимость объекта;

I - величина чистого операционного дохода;

R - ставка капитализации.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

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

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

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

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

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

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

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

## 13.1 Определение потенциального валового дохода

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

$$ПВД = C_0 \times S, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

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

**Арендопригодная площадь** для объекта оценки рассчитана по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>27</sup>

### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2023 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,92	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,16	1,26	1,21	0,78	0,86	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,89	0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,09	1,19	1,14	0,83	0,92	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,22	1,16	0,81	0,91	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,11	1,06	0,88	1,00	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,97	0,92

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

### Расчет арендной ставки

В рамках настоящего раздела Оценщик определял рыночную (справедливую) арендную ставку для оцениваемого объекта на базе метода количественных корректировок. В рамках данного расчета определялась рыночная арендная ставка для помещений наиболее ликвидными лотами 50-125 кв. м.

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

<sup>27</sup> Источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3260-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2023-goda>

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

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

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

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

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

Последовательные корректировки (I группа):

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

Независимые корректировки (II группа):

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

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

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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



## Выбор объектов-аналогов

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

Объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

## Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/</a>	<a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/</a>
Передаваемые права	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки / предложения	08.12.2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 10Б	Самарская область, г. Тольятти, ш. Южное, 105	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 6В	Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 8
район	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
местонахождение в пределах города	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона
линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутри квартала
Площадь помещения, кв. м	50 - 125	160,0	123,4	250,0	173,0
Этаж	1 этаж (доля 0,48), 2 этаж (доля 0,52)	4	3	3	2
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Общее техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Условия парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Состояние отделки помещения	Хорошее (простая отделка)	Хорошее (простая отделка)	Хорошее (простая отделка)	Хорошее (простая отделка)	Хорошее (простая отделка)
Арендная плата согласно, источнику информации	?	80 000,00	74 000,00	166 250,00	104 000,00
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		500	600	665	601
<b>Состав арендной платы:</b>					
НДС		включен	включен	включен	включен
коммунальные услуги		оплачиваются дополнительно	оплачиваются дополнительно	оплачиваются дополнительно	оплачиваются дополнительно
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КУ и ЭР		500	600	665	601

## Описание проведенных корректировок

### Последовательные корректировки (первой группы)

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

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

### Корректировка на условия сделки

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

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 270. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

В расчете для объектов-аналогов использовалась скидка на торг при аренде объектов недвижимости на уровне среднего значения в размере - 8,5%.

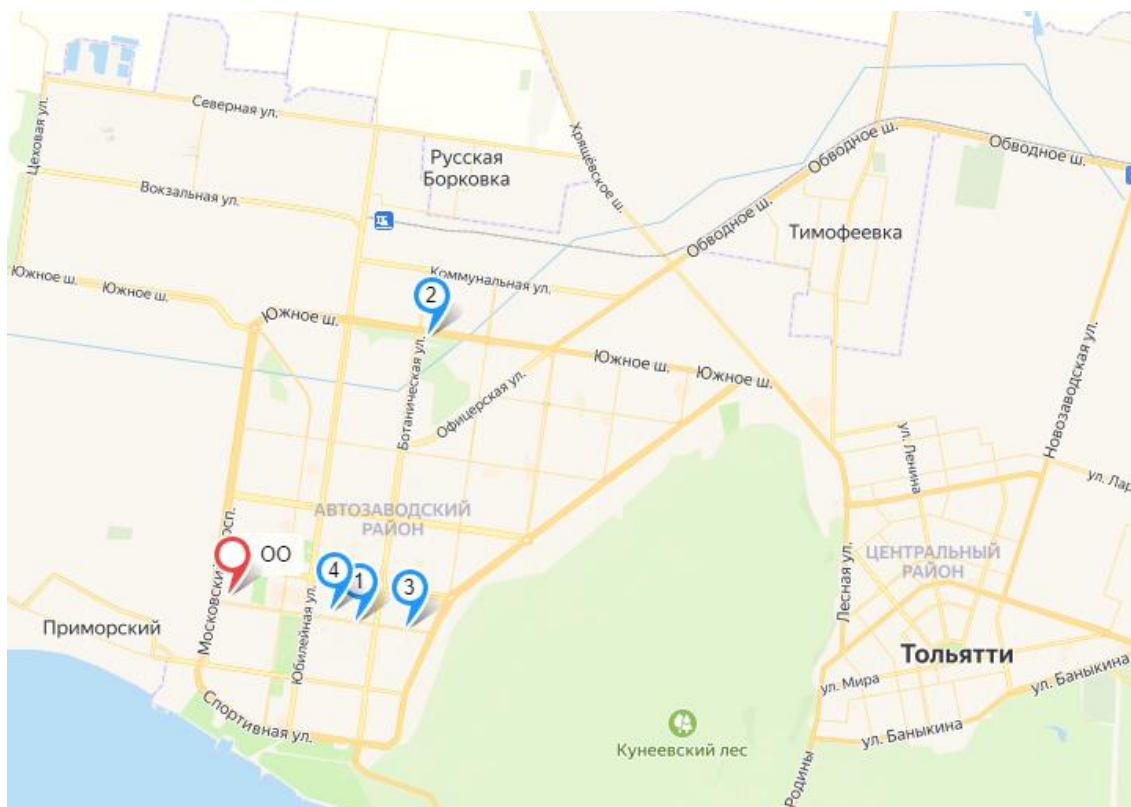
### Независимые корректировки (второй группы)

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

- Тип объекта и назначение.
- Тип входа.
- Условия парковки.
- Состояние зданий, в которых расположены помещения.
- Состояние отделки помещений.
- На инженерную оснащенность.

### Корректировка на местоположение

Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов приведена ниже.



Карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов<sup>28</sup>

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

<sup>28</sup><https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A6f3fdd441c1b720ad2b6e76fed47c7920eb59ddfaeeca075f168f737dfdb2b71&source=constructorLink>

## Корректировка на местонахождение в городе

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 56. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города " (Дополнено 29.05.2023 г.)

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,88	0,77	0,99
Промзоны	0,85	0,72	0,98
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,90	0,82	0,98
Промзоны	0,80	0,68	0,92

Объект оценки и объекты – аналоги №№1,3,4 расположены в зоне жилой застройки, им был присвоен коэффициент 0,90, объект – аналог №2 расположен в зоне промзоны, ему присвоен коэффициент 0,80.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

## Корректировка на линию расположения

Для расчета величины корректировки на линию расположения была проведена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>29</sup>

### на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2023 года

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,78	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,81	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,89	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95

<sup>29</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3258-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

В зависимости от линии расположения объектов были определены следующие коэффициенты:

- первая линия – 1,00;
- внутри квартала – 0,86 (среднее значение для офисных и других общественных помещений и зданий).

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на площадь

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

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

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 140. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением от 500 тыс. до 1 млн. человек

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,06	1,11	1,15	1,20	1,22
от 50 до 125	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
от 125 до 300	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
от 300 до 750	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
от 750 до 1500	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
от 1500	0,82	0,87	0,91	0,94	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Корректировка для объектов-аналогов аналогичной площадью объекту оценки от 50 – 125 кв. м составила 1,00, площадью 125-300 кв. м - 1,04.

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

## Корректировка на этаж

Корректировка определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>30</sup>

### Коэффициенты на этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>При аренде объектов</b>			
<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	<b>0,86</b>
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	<b>1,02</b>
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	<b>0,96</b>

Коэффициенты на этаж расположения применялись на уровне среднего значения:

- Помещениям, которые расположены в подвале и цоколе был применен коэффициент 0,86;
- Помещениям, которые расположены на 1 этаже был применен коэффициент 1,00;
- Помещениям, которые расположены на 2 этаже был применен коэффициент 1,02;
- Помещениям, которые расположены на 3 этаже и выше был применен коэффициент 0,96;

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

Коэффициент этажа для объекта оценки – 1,01 ( $=0,48*1+0,52*1,02$ ).

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Результаты проведенной корректировки представлены в расчетной таблице.

### Результат расчета арендной ставки

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

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

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

<sup>30</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

## Расчет рыночной арендной ставки за объект оценки

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировки по первой группе сравнения</b>					
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КУ	-	500	600	665	601
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная по 1-ой группе рыночная арендная плата, руб. / кв. м в месяц с НДС, но без учета КУ	-	458,0	549,0	608,0	550,0
<b>Корректировки по второй группе сравнения</b>					
Местоположение, в т.ч.:	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 10Б	Самарская область, г. Тольятти, ш. Южное, 105	Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, 6В	Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 8
район	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
местонахождение в пределах города	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона
Коэффициент	0,90	0,90	0,80	0,90	0,90
Корректировка	-	1,00	1,13	1,00	1,00
линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутри квартала
Коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00	0,86
Корректировка	-	0,86	0,86	0,86	1,00
Площадь помещения, кв. м	50 - 125	160,0	123,4	250,0	173,0
Корректировка	-	1,04	1,00	1,04	1,04
Этаж	1 этаж (доля 0,48), 2 этаж (доля 0,52)	4	3	3	2
Коэффициент	1,01	0,96	0,96	0,96	1,02
Корректировка	-	1,05	1,05	1,05	0,99
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	0,94	1,02	0,94	1,03
Скорректированная по 2-ой группе элементов сравнения арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КУ	-	431	559	572	567
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС, без учета КУ	532	-	-	-	-
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС, без учета КУ	6 384	-	-	-	-

Таким образом, величина арендной ставки за объект оценки, определенная методом количественных корректировок составила с НДС и без КУ составляет **6 384 руб. в год** (или 532 руб./кв. м в месяц).

Таким образом, потенциальный валовый доход от объекта оценки составляет: **16 331 817 руб. (= 6 384 руб. в год \* 2 558,2 кв. м).**



## 13.2 Недополученные арендные платежи

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

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 г.<sup>31</sup> значения коэффициентов заполняемости для офисных и других общественных помещений, и зданий составляют от 0,73 до 0,84, среднее значение 0,79, соответственно процент недозагрузки составляет от 16,0% - 27,0%, среднее значение составляет 21,0%.

### Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,73	0,84	0,79
3	Складские помещения и здания	0,83	0,95	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,75	0,94	0,86

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Процент недозагрузки был принят на уровне среднего значения для офисных и других общественных помещений и зданий на уровне 21,0%.

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

## 13.3 Операционные расходы

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

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

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

<sup>31</sup> Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda>

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

### 13.4 Определение ставки капитализации

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2023 года. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, значения коэффициентов капитализации для офисных объектов составляют от 7,9 до 15,3%, среднее значение 11,6%.

Таблица 29. Значение "Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты – активные участники рынка.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	7,9%	15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,6%	7,9%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	-	-	-

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

Принимая во внимание качественные и количественные характеристики объекта оценки, коэффициент капитализации был принят на уровне среднего значения для офисных объектов, то есть в размере 11,6%.

### 13.5 Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Показатели	Значения	Описание
Дата оценки	08.12.2023	Задание на оценку
Общая площадь объекта оценки, кв.м	2 974,7	Выписка из ЕГРН
Арендпригодная площадь объекта оценки, кв.м	2 558,2	Расчетное значение
Арендная ставка за административные площади, руб./кв.м в год с НДС, без учета КП	6 384	Расчетное значение
<b>Потенциальный валовый доход, руб.</b>	<b>16 331 817</b>	= п.3*п.4
Потери от неполной загрузки, %	21,00%	Статриелт 01.10.2023
<b>Действительный валовый доход, руб.</b>	<b>12 902 135</b>	= п.5*(1-п.6)
Операционные расходы собственника всего, %	20,70%	Лейфер_2022
Операционные расходы собственника всего, руб.	3 380 686	= п.5*п.8
<b>Годовой чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>9 521 449</b>	= п.7-п.9
Коэффициент капитализации	11,60%	Лейфер_2023
<b>Стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>82 081 456</b>	= п.10 / п.11

Таким образом,

Стоимость административного здания с учетом права долгосрочной аренды земельного участка, рассчитанная в рамках доходного подхода, оценена суммой с НДС: 82 081 456 руб.

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

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

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

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	90 256 719
Доходный подход	82 081 456

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

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

### *Доходный подход*

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

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

### *Сравнительный подход*

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

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

Таким образом, справедливая стоимость объектов оценки составила:

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Справедливая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный подход	50%	90 256 719
Доходный подход	50%	82 081 456
Затратный подход	-	Не применялся
<b>Согласованная справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС</b>		<b>86 169 088</b>
<b>Справедливая стоимость объектов оценки, руб. с НДС (округленно)</b>		<b>86 200 000</b>

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

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

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

Таким образом,

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 08.12.2023 г., оценена суммой:  
**86 200 000 (Восемьдесят шесть миллионов двести тысяч) руб. с НДС,**  
 в том числе НДС: 14 366 666,66 руб. или  
**71 833 333,34 (Семьдесят один миллион восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб., 34 коп. без НДС**

В том числе по объектам:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливую стоимость объекта оценки, округленно руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливую стоимость объекта оценки, округленно руб. без НДС
1	Административное здание	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	63:09:0101168:4147	2 974,7	61 400 000	10 233 333,33	51 166 666,67
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	63:09:0101175:3	12 837,0	24 800 000	4 133 333,33	20 666 666,67
<b>Итого</b>					<b>86 200 000</b>	<b>14 366 666,66</b>	<b>71 833 333,34</b>

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

В соответствии с Правилами определения текущей стоимости активов и стоимости чистых активов, составляющих пенсионные накопления, стоимости активов, составляющих пенсионные резервы, и совокупной стоимости пенсионных резервов АО «НПФ «Ростех» (в ред. №02-02/59 от 24.03.2023 г.)<sup>32</sup>:

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

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

Величина рыночной арендной платы в рамках настоящего отчета принята согласно предоставленной бухгалтерской справке об арендной плате по земельному участку АО «НПФ «Ростех» от 23.11.2023 г. за 2023 г. Годовая арендная плата за 2023 год составит 981 530,83 руб.

### Определение периода дисконтирования

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 г. оставшийся срок аренды составляет 40,65 лет с даты оценки.

### Определение ставки дисконтирования

Поскольку в вышеуказанном Договоре аренды земельного участка отсутствует информация о величине ставки, используемой для исчисления величины арендной платы, согласно вышеописанной методике в рамках настоящего Отчета в качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях сроком исполнение свыше 1 год<sup>33</sup>. По состоянию на дату оценки величина данной процентной ставки рассчитывалась как среднее значение за последние 6 месяцев и составила 10,05%.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях\*  
(в целом по Российской Федерации)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							% годовых
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	
Январь 2023	9,53	9,99	10,85	9,03	9,79	9,22	7,42	8,23	9,86	11,32	10,80	10,29	10,29	9,69	8,29	8,88
Февраль 2023	9,19	10,15	10,85	8,59	9,54	9,59	7,64	8,95	10,06	11,73	10,92	9,79	10,36	10,21	9,60	9,87
Март 2023	9,27	10,32	10,70	8,68	9,59	9,55	8,08	8,88	10,03	11,16	11,03	9,27	10,14	10,57	10,11	10,33
Апрель 2023	9,42	10,20	10,62	9,37	9,86	9,38	8,88	9,11	10,30	10,62	11,01	10,25	10,49	10,26	9,74	9,98
Май 2023	9,33	10,10	10,88	9,18	9,83	9,75	8,60	9,09	9,75	11,46	11,30	11,50	10,84	11,02	10,23	10,82
Июнь 2023	9,16	10,10	10,40	8,34	9,46	9,70	9,30	9,47	9,87	10,99	10,99	11,28	10,72	10,90	11,07	11,01
Июль 2023	9,36	10,63	10,70	8,55	9,71	9,94	8,98	9,37	10,64	11,59	11,00	11,76	11,42	10,13	10,38	10,23
Август 2023	10,80	11,72	12,72	12,79	12,24	11,34	11,15	11,24	9,01	12,72	12,14	15,18	13,98	12,63	11,79	12,18
Сентябрь 2023	13,62	13,30	13,75	13,84	13,64	12,03	11,99	12,01	15,11	13,15	12,89	15,18	14,07	13,74	13,18	13,45

\* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.

Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

<sup>32</sup> Источник информации: [https://rostecnpf.ru/upload/iblock/220/umm3zn174gunf44n5fg1h8y5ehe459h1/Правила%20определения%20стоимости%20чистых%20активов,%20составляющих%20пенсионные%20резервы%20и%20пенсионные%20накопления%20АО%20«НПФ%20«Ростех»%20\(ред.%207\).pdf?ysclid=lpjpsuzft510449104](https://rostecnpf.ru/upload/iblock/220/umm3zn174gunf44n5fg1h8y5ehe459h1/Правила%20определения%20стоимости%20чистых%20активов,%20составляющих%20пенсионные%20резервы%20и%20пенсионные%20накопления%20АО%20«НПФ%20«Ростех»%20(ред.%207).pdf?ysclid=lpjpsuzft510449104)

<sup>33</sup> С учетом отсутствия данных о ставках по кредитам, сопоставимым по срокам аренды, используется ставка свыше 1 года

## Определение величины размера обязательств по договору аренды земельного участка

Текущая стоимость получена с помощью функции Excel «ПС».<sup>34</sup>

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

Период	Арендная плата за земельный участок, руб.	Текущая стоимость, руб.
1	981 530,83	891 908,86
2	981 530,83	810 470,12
3	981 530,83	736 467,42
4	981 530,83	669 221,78
5	981 530,83	608 116,23
6	981 530,83	552 590,14
7	981 530,83	502 134,03
8	981 530,83	456 285,00
9	981 530,83	414 622,36
10	981 530,83	376 763,87
11	981 530,83	342 362,18
12	981 530,83	311 101,65
13	981 530,83	282 695,46
14	981 530,83	256 883,00
15	981 530,83	233 427,44
16	981 530,83	212 113,56
17	981 530,83	192 745,82
18	981 530,83	175 146,51
19	981 530,83	159 154,17
20	981 530,83	144 622,06
21	981 530,83	131 416,86
22	981 530,83	119 417,40
23	981 530,83	108 513,59
24	981 530,83	98 605,39
25	981 530,83	89 601,90
26	981 530,83	81 420,49
27	981 530,83	73 986,12
28	981 530,83	67 230,57
29	981 530,83	61 091,86
30	981 530,83	55 513,66
31	981 530,83	50 444,80
32	981 530,83	45 838,77
33	981 530,83	41 653,30
34	981 530,83	37 850,01
35	981 530,83	34 393,99
36	981 530,83	31 253,53
37	981 530,83	28 399,82
38	981 530,83	25 806,68
39	981 530,83	23 450,31
40	981 530,83	21 309,10
<b>40,65</b>	981 530,83	20 023,31
<b>Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб.</b>		<b>9 576 053,11</b>
<b>Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб. (округленно)</b>		<b>9 576 000,00</b>

Таким образом, величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка на дату оценки составит: 9 576 000 (Девять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч) руб.

<sup>34</sup> ПС — одна из финансовых функций, возвращающая приведенную (к текущему моменту) стоимость займа или инвестиции на основе постоянной процентной ставки. Такая стоимость эквивалентна общей сумме последующих выплат на протяжении установленного числа периодов выплат.

Оценщик обращает внимание, что полученная выше величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка указывается справочно. Поскольку невозможно точно спрогнозировать изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (40,65 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точной и корректной и будет сохраняться таковой на протяжении всего оставшегося срока аренды.



## 16 Сертификация

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

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

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

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

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

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

Таким образом,

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 08.12.2023 г., оценена суммой:

86 200 000,00 (Восемьдесят шесть миллионов двести тысяч) руб. 00 коп. с НДС,

в том числе НДС: 14 366 666,66 руб. или

71 833 333,34 (Семьдесят один миллион восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб. 34 коп. без НДС

В том числе по объектам:

№	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Условный вклад в справедливую стоимость объекта оценки, округленно руб. с НДС	В том числе НДС, руб.	Условный вклад в справедливую стоимость объекта оценки, округленно руб. без НДС
1	Административное здание	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	63:09:0101168:4147	2 974,7	61 400 000	10 233 333,33	51 166 666,67
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	63:09:0101175:3	12 837,0	24 800 000	4 133 333,33	20 666 666,67
<b>Итого</b>					<b>86 200 000</b>	<b>14 366 666,66</b>	<b>71 833 333,34</b>

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

9 576 000 (Девять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч) руб.

Оценщик:

Коротенко Е. П.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки «Аверс»



Кадушкин И. Б.

## 17 Список литературы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приказ МЭР РФ от 14.04.2022 № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 № 611);
- Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3.
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.
- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.
- Грибовский С.В., Оценка доходной недвижимости. - С-Пб.: Питер, 2001 г.
- Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.
- Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.
- Д.В. Виноградов, Экономика недвижимости, Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; 2007. – 136 с.
- Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МКС», 2007 г.
- Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости 2023 года. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.
- Лейфер Л. А. Справочник Оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.
- Лейфер Л. А. Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.
- Лейфер Л. А. Справочник Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

- Лейфер Л. А. Справочник Оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

# 18 Приложения

## 18.1 Копия Задания на оценку

Приложение № 1  
к Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию, в том числе местонахождение)	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь: 2974,7 кв. м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147. Вид права: Собственность.  Земельный участок, площадью 12837 кв. м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 3, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101175:3. Вид права: Право пользования и владения на условиях договора аренды.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах».
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Справедливая
Предпосылки стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для предоставления в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»).
Дата оценки	08 декабря 2023
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования его знаний и умений. 4. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
Ограничения оценки	Ограничения и пределы применения полученного результата: 1. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

	<p>2. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</p> <p>3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. Отчет достоверен лишь в указанных в нем целях.</p> <p>4. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>5. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.</p> <p>6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>7. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Заказчиком оценки. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.</p> <p>8. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки;</p> <p>9. Иные допущения и ограничения могут быть приведены исполнителем в отчете об оценке в случае, если они не противоречат законодательству Российской Федерации в области оценочной деятельности.</p>
Ограничение на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке	Передача третьим лицам конфиденциальных сведений, указанных в Отчете об оценке без согласия Заказчика и/или Исполнителя не допускается, за исключением случаев, прямо указанных законодательством Российской Федерации.
Форма составления Отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. На бумажном носителе в 2-х экземплярах;</li> <li>2. В форме электронного документа, в формате pdf.</li> </ol>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости;</li> <li>2. Технический паспорт и/или кадастровый паспорт;</li> <li>3. поэтажный план объекта оценки (при оценке окс, помещений);</li> <li>4. Экспликации на каждый объект оценки (при оценке окс, помещений).</li> </ol>
Необходимость привлечения внешних организаций	Отсутствует.

квалифицированных отраслевых специалистов	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки (помимо заказчика оценки)	Банк России.
Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом НДС и без учета НДС.
Специфические требования к Отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 № 200 ФСО IV, в объеме не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Заказчик:**

АО «НПФ «Ростех»

Врио генерального директора

  
 \_\_\_\_\_ /М.Н.Козлова/  


**Исполнитель:**

ООО «Центр оценки «Аверс»

Генеральный директор

  
 \_\_\_\_\_ /И.Б.Кадушкин/  


## 18.2 Данные об объектах-аналогах

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

Объекты – аналоги, используемые для расчета здания

#### Объект аналог №1

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/>

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/

ожаловат... Продажа коммерч...

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы [+ Разместить объявление](#)

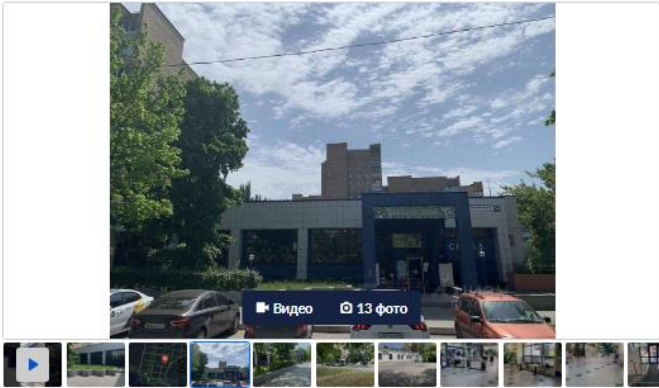
Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа зданий в Тольятти > Автозаводский > 3-й Б квартал > Ленинский проспект

Обновлено: 14 ноя, 10:10 40 просмотров, 1 за сегодня

### Здание, 871,5 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



Видео 13 фото

Площадь 871,5 м<sup>2</sup> Этажность 2

**37 000 000 ₹**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 42 456 ₹  
Налог ..... УСН

**+7 967 724-38-00**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русская Жемчужина**   
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Алексей Иванович Кирюшин**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/293708992/


ожаловат... Продажа коммерч...

Фотографии (13) [Описание](#) На карте Похожие объявления Здание, 871,5 м<sup>2</sup>

Город Тольятти. В центре Автозаводского района, на проспекте Ленинский, 1 линия домов, свой отдельный вход, парковка у здания и на заднем дворе, задний двор огорожен забором с въездными воротами. Рядом расположена автобусная остановка 9-й квартал. Первый этаж арендует "Пятерочка". Здание общей площадью 871,5 метров, состоит из цокольного и 1 этажей. 1 этаж, 504,4 кв.м., с панорамными окнами на Ленинский проспект. Цоколь, 352,8 м., с окнами. Высота потолков на 1 этаже от 4,3 м., цоколь 2,6 м. Электричество 35 кВт, свой теплоузел. Договора с ресурсно-снабжающими организациями заключены. Документы готовы. Земельный участок 1375,3 метра, заключено соглашение об использовании.

[Свернуть](#)

**Позвоните автору**  
Вам ответят на все вопросы  
**+7 967 724-38-00**



**37 000 000 ₹**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 42 456 ₹  
Налог ..... УСН

**+7 967 724-38-00**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русская Жемчужина**   
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Алексей Иванович Кирюшин**



## Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

## Об объекте

Площадь

871,5 м²


**37 000 000 ₪** 


[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 42 456 ₪

Налог ..... УСН

**+7 967 724-38-00**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Русская Жемчужина**   
Документы проверены

## Объект аналог №2

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/279978213/>

tolyatti.cian.ru Купить здание 1292.2м<sup>2</sup> ул. Баныкина, 11А, Тольятти, Самарская область, р-н Центральный - база ЦИАН,...



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы



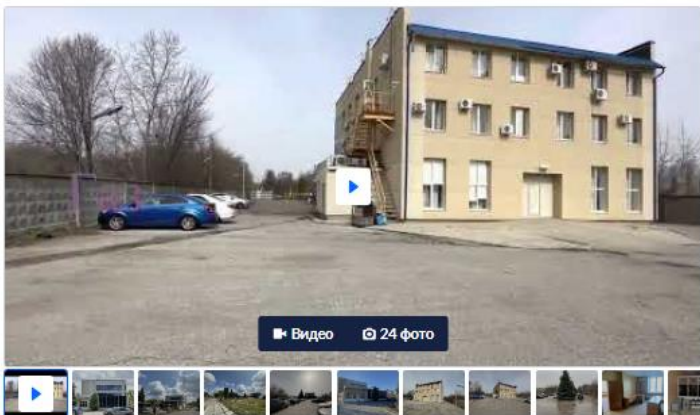
Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Продажа зданий в Тольятти > Центральный > улица Баныкина

Обновлено: 13 ноя, 11:13 190 просмотров, 1 за сегодня

### Здание, 1 292,2 м<sup>2</sup>

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

В избранное Пожаловаться



Площадь 1 292,2 м<sup>2</sup>

Этажность 3

39 000 000 ₽

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 37 830 000

Цена за метр ..... 30 182 ₽

Налог ..... УСН

+7 987 817-11-68

Специалист работает с 8:00 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



РИЕЛТОР

Виталий Викторович Фокеев

Документы проверены



Отчет о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Бизнес-ипотека от 17,5%

tolyatti.cian.ru Купить здание 1292.2м<sup>2</sup> ул. Баныкина, 11А, Тольятти, Самарская область, р-н Центральный - база ЦИАН,...

Фотографии (24) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Здание, 1 292,2 м<sup>2</sup>

Предлагаю купить Здание с земельным участком, возле леса, расположено по адресу: город Тольятти, улица Баныкина. Здание: 1292.5 метров, 3 этажа, офисный центр в отличном состоянии. Высота потолков на 1 этаже 3.9 метра, 2-3 этажи 3 метра.

Земельный участок: 4722 метра, земли населенных пунктов, аренда на 49 лет. Все коммуникации центральные, отопление от магистрального газа. Огорожено забором, своя парковка, 1 линия домов. Вокруг здания жилая застройка.

Сейчас здание полностью заселено арендаторами, на земельном участке организованная ночная стоянка!

[Свернуть](#)

#### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 987 817-11-68



39 000 000 ₽

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 37 830 000

Цена за метр ..... 30 182 ₽

Налог ..... УСН

+7 987 817-11-68

Специалист работает с 8:00 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)


## Объект аналог №3

[https://tolyatti.domclick.ru/card/sale\\_\\_free\\_purpose\\_\\_1391410375](https://tolyatti.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1391410375)

tolyatti.domclick.ru/card/sale\_\_free\_purpose\_\_1391410375

пожаловат... Продажа коммерч...

**Домклик** Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы



3 из 7

1443 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 3  
Этаж

Продаётся помещение своб. назначения, 1443 м<sup>2</sup>  
**45 000 000 ₹**  
31 185 ₹/м<sup>2</sup>

Елена Лебедева  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01

Поделиться Избранное

tolyatti.domclick.ru/card/sale\_\_free\_purpose\_\_1391410375

пожаловат... Продажа коммерч...

### Описание

Отличное месторасположение: центральная улица, прекрасная обзорность, ежедневный интенсивный транспортный поток, в непосредственной близости центр города, а так же административные здания. Удобный подъезд, удобная просторная парковка.  
Количество этажей: 3 этажа(-1;1; 2)  
Назначение здания: Торгово-офисное.  
Общая площадь здания: 1443 кв.м., 3 равноценных этажа свободной планировки, 6 сан.узлов по 2 на каждом этаже, 2 независимых входа. Земля поселений площадью 1432 кв.м.  
Под любой вид деятельности. 1-я линия  
Коммуникации и нагрузки: Центральная канализация, газовое отопление, центральное водоснабжение, разрешенная мощность по эл/энергии 30кВт.  
Сдан на 70% в аренду.

### Параметры объекта

Площадь	1443 м <sup>2</sup>	Этаж	1
Тип здания	Отдельное здание	Этажей в здании	3

Продаётся помещение своб. назначения, 1443 м<sup>2</sup>  
**45 000 000 ₹**  
31 185 ₹/м<sup>2</sup>

Елена Лебедева  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01

Поделиться Избранное

## Объект аналог №4

[https://tolyatti.domclick.ru/card/sale\\_free\\_purpose\\_\\_1393532311](https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_free_purpose__1393532311)


tolyatti.domclick.ru/card/sale\_free\_purpose\_\_1393532311

ожаловат... Продажа коммерч...

**Зеленый день** До 30 ноября скидки на квартиры в новостройках

Тольятти Партнерам Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 23 Риелторы



2 из 16

1750 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 4 Этаж

Продаётся помещение своб. назначения, 1750 м<sup>2</sup>  
**60 000 000** ₹  
34 285 ₹/м<sup>2</sup>

Елена Лебедева  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01


Поделиться Избранное

tolyatti.domclick.ru/card/sale\_free\_purpose\_\_1393532311

ожаловат... Продажа коммерч...

Самарская область, Тольятти, квартал 11А

Обновлено 4 июля 194



### Описание

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

### Параметры объекта

Площадь	1750 м <sup>2</sup>	Этаж	1
Тип здания	Отдельное здание	Этажей в здании	4

Продаётся помещение своб. назначения, 1750 м<sup>2</sup>  
**60 000 000** ₹  
34 285 ₹/м<sup>2</sup>

Елена Лебедева  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01

Поделиться Избранное

Объекты – аналоги, используемые для расчета земельного участка

**Объект аналог №1**


[https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_sot.\\_izhs\\_2411414471](https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_2411414471)

avito.ru/tolyatti/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25\_sot.\_izhs\_2411414471

»жаловат...  Продажа коммерч...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 25 сот. (ИЖС)

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

**7 000 000 ₽**

280 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)




8 958 733-95-55

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! 

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 25 сот.

## Расположение

Самарская область, Тольятти, ул. Непорожного, 32  
р-н Центральный

[Скрыть карту](#)



# 7 000 000 ₽

280 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 958 733-95-55

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте! 

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

## Описание

Первая линия, адрес на скриншоте неактуален.

Назначение земли: торговля , торговый центр.

Все вопросы по телефону

№ 2411414471 · 30 октября в 22:48 · 1646 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Объект аналог №2


[https://tolyatti.domclick.ru/card/sale\\_\\_commercial\\_land\\_\\_1361784342](https://tolyatti.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1361784342)

тolyatti.domclick.ru/card/sale\_\_commercial\_land\_\_1361784342

Добро пожаловат... Продажа коммерч...

Тольятти Партнерам

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 16 Риелторы



Продаётся земельный участок, 280 сот.

**70 000 000 ₪**

250 000 ₪/сот.

Елена Лебедева ✓  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01

тolyatti.domclick.ru/card/sale\_\_commercial\_land\_\_1361784342

Добро пожаловат... Продажа коммерч...

### Описание

Земельный участок 2,8 га в собственности под строительство торгового центра, жилых домов

### Параметры объекта

Площадь участка 280 сот.

### Расположение

Самарская область, Тольятти, улица Ленина, 92

Продаётся земельный участок, 280 сот.

**70 000 000 ₪**

250 000 ₪/сот.

Елена Лебедева ✓  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01

### Объект аналог №3

[https://tolyatti.domclick.ru/card/sale\\_commercial\\_land\\_1361784255](https://tolyatti.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1361784255)

2012г.

2 из 2

ДомКлик  
ОТ СБЕРБАНКА

Продаётся земельный участок, 350 сот.

**55 000 000 ₹**

157 142 ₹/сот.

Елена Лебедева ✓  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

✓ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 323-76-01

Поделиться | Избранное

350 сот.  
Площадь

Самарская область, Тольятти, Южное шоссе

Обновлено 4 июля 181



### Описание

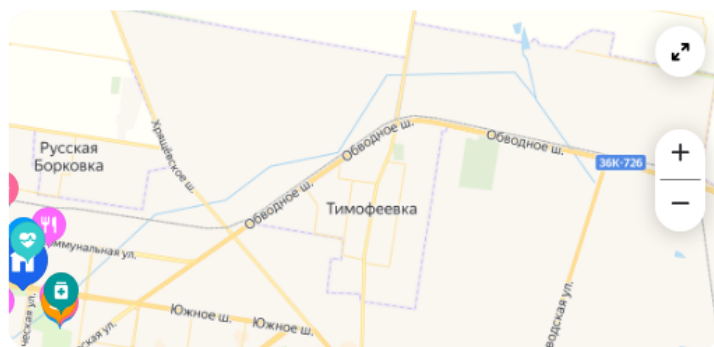
Тольятти, Южное ш-се, Свет, Вода, Газ, Напротив 20 квартала в Золотом треугольнике. Земля в собственности земли поселения, зона ЦЗТ

### Параметры объекта

📏 Площадь участка ..... 350 сот.

### Расположение

Самарская область, Тольятти, Южное шоссе 📍




- Все
- 🍴 Рестораны 20
- 🏥 Поликлиники 1
- 🏪 Магазины 9
- 📌

Продаётся земельный участок, 350 сот. ⋮

**55 000 000 ₹** 📈

157 142 ₹/сот.

 Елена Лебедева ✓  
97 объявлений  
На Домклик 2 года 10 мес.

 ООО "ТРИЭЛ-СЕРВИС"

✓ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

**+7 (909) 323-76-01**

🔄 Поделиться | ❤ Избранное

# Объект аналог №4

<https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/>

[samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/](https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/)

о жаловат... [Продажа коммерч...](#)



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы



[Разместить объявление](#)



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

Обновлено: 22 сен, 15:57 409 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 6,5 га

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

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Площадь участка  
6,5 га

Категория  
Участок поселений

88 000 000 ₽

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за гектар ..... 13 538 462 ₽  
Налог ..... УСН

+7 962 885-96-07

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Воробьевы горы

[Документы проверены](#)

[samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/](https://samara.cian.ru/sale/commercial/264092691/)

о жаловат... [Продажа коммерч...](#)

Фотографии (2) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Коммерческая земля, 6,5 га [❤](#) [🔗](#)

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

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

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

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

13,6 млн за 1 га.

[Свернуть](#)

### Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)



88 000 000 ₽

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за гектар ..... 13 538 462 ₽  
Налог ..... УСН

+7 962 885-96-07

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Воробьевы горы

[Документы проверены](#)

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Об объекте

Площадь: 6,5 га

Категория: Участок поселений

Инвестпроект: Нет

Обременение: Нет

88 000 000 ₽ 


[Только на Циан](#)


[Следить за изменением цены](#)

Цена за гектар ..... 13 538 462 ₽

Налог ..... УСН


+7 962 885-96-07

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Воробьевы горы 

 Документы проверены

## Объекты-аналоги, использованные в рамках доходного подхода

### Объект аналог №1

<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/>

жаловат... [Продажа коммерч...](#)

**циан** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы


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

Обновлено: 14 ноя, 09:51 186 просмотров, 0 за сегодня

## Офис, 160 м<sup>2</sup>

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

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



10 фото

Площадь: 160 м<sup>2</sup> Этажей: 4 Помещение: Свободно

**80 000 руб./мес.**

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 77 600

Цена за метр ..... 6 000 руб. в год  
Налог ..... НДС включен: 13 333 руб.  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

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

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**РУССКАЯ ЖЕМЧУЖИНА** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Русская Жемчужина  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Екатерина Николаевна Гильманова

[tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/](https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273169204/)

жаловат... [Продажа коммерч...](#)

Фотографии (10) [Описание](#) На карте Похожие объявления Офис, 160 м<sup>2</sup>

Сдается помещение свободного назначения в долгосрочную аренду:

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

**БЕЗ КОМИССИИ С АРЕНДАТОРА**

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


[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**80 000 руб./мес.**

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 77 600

Цена за метр ..... 6 000 руб. в год  
Налог ..... НДС включен: 13 333 руб.  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

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

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**РУССКАЯ ЖЕМЧУЖИНА** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

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

## Объект аналог №2

<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/>

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/

ожаловат... [Продажа коммерч...](#)

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы [+ Разместить объявление](#)


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

Обновлено: 12 сен, 12:54 48 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (B+), 123,4 м<sup>2</sup>

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

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



11 фото

Площадь: 123,4 м<sup>2</sup> Этажей: 3 Помещение: Свободно

**74 000 руб./мес.** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 71 700

Цена за метр ..... 7 197 руб в год  
Налог ..... НДС включен: 12 333 руб  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

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

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Центр Коммерческой Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Игорь Майборода

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/288088866/

ожаловат... [Продажа коммерч...](#)

Фотографии (11) [Описание](#) На карте Похожие объявления Офис, 123,4 м<sup>2</sup> [Сердце](#) [Поделиться](#)

Арт. 31697162 От собственника. Без комиссии.  
Сдам комфортный офис в современном здании на первой линии, общей площадью 123,4 м<sup>2</sup> по адресу: г. Тольятти, ул. Южное шоссе, 105.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- располагается в Автозаводском районе Тольятти;
- своя огороженная парковка, шлагбаум;
- кабинетная система - приемная, из нее 2 кабинета влево и вправо, +подсобное помещение;
- свой санузел;
- дорогой ремонт;
- пожарная и охранная сигнализации;
- видеонаблюдение на территории;
- презентабельная мебель (за отдельную плату);
- центральное кондиционирование;

Стоимость аренды 600 руб (с НДС) за кв. м. в месяц + э/э

От собственника. Без комиссии.


[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**74 000 руб./мес.** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 71 700

Цена за метр ..... 7 197 руб в год  
Налог ..... НДС включен: 12 333 руб  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

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

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Центр Коммерческой Недвижимости**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Игорь Майборода

Отчет о платёжеспособности

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

# Объект аналог №3

<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/>

тolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/

жаловат... [Продажа коммерч...](#)

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы [+ Разместить объявление](#)

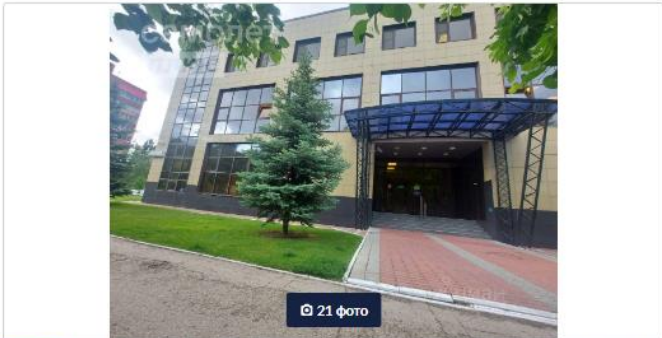
Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Аренда офисов в Тольятти > Автозаводский > 3-й Б квартал > улица Фрунзе

Обновлено: вчера, 17:46 529 просмотров, 0 за сегодня

## Офис, 250 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 6Б [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



21 фото

Площадь: 250 м<sup>2</sup> Этажей: 3 Помещение: Свободно

**166 250 ₽/мес.**

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 161 200

Цена за метр ..... 7 980 ₽ в год  
Налог ..... УСН  
Комиссия ..... 50%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 919 817-61-01**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**САМОЛЕТ ПЛЮС** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Самолет Плюс Тольятти**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Ольга Груздева

тolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/

жаловат... [Продажа коммерч...](#)

Фотографии (21) [Описание](#) [На карте](#) [Положение объявления](#) Офис, 250 м<sup>2</sup>

Скоординируем время просмотра.  
Сдается в аренду современная площадка в Автозаводском районе в центре города с развитой инфраструктурой.  
Всё необходимое для комфортной работы имеется:  
? Охрана;  
? Имеется видеонаблюдение;  
? Система кондиционирования;  
? Интернет;  
? Удобное месторасположение;  
? Обеденная зона;  
? Помещение с высокими потолками;  
Высокий пешеходный трафик. Расположенное в самом сердце города, в окружении не только исторических достопримечательностей (парков, храмов, театров) а так же всей инфраструктуры центра города ( кафе, рестораны, бизнес центры, магазины, спорт залов, гостиниц и т.д).  
Подойдет для размещения спортивной секции, пилатес, торговый зал, студия красоты, боксёрский клуб, детский развивающий центр, йога, танцевальная студия и многое другое.  
Есть возможность сделать отдельный вход.  
Переделать ремонт под ваш вид деятельности и потребности. Готовность пойти на встречу и желание в долгосрочном выгодном сотрудничестве! Все это обговаривается индивидуально!  
Гарантия юридической чистоты сделки от компании  
Звоните Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас  
Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.

**166 250 ₽/мес.**

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 161 200

Цена за метр ..... 7 980 ₽ в год  
Налог ..... УСН  
Комиссия ..... 50%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 919 817-61-01**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

### Условия аренды

Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Комиссия от клиента	50%

### Об объекте

Площадь	250 м²
Этаж	1 из 3

166 250 ₽/мес.

Только на Циан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 161 200

Цена за метр	7 980 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 919 817-61-01

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

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

# Объект аналог №4

<https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/>

[tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/](https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/)

жаловат... [Продажа коммерч...](#)



Аренда Продажа Новостройки Дом и участки Коммерческая Ипотека Сервисы



[+ Разместить объявление](#)



Недвижимость в Тольятти > Коммерческая > Аренда офисов в Тольятти > Автозаводский > 3-й А квартал > Новый проезд  
Обновлено: 5 ноя, 04:02 43 просмотра, 1 за сегодня

## Офис (В), 173 м<sup>2</sup> В офисном центре «Форум»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 8 [На карте](#)

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



104 000 ₽/мес. [Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 100 800 [>](#)

Цена за метр ..... 7 214 ₽ в год  
Налог ..... НДС включен: 17 333 ₽  
Комиссия ..... 100%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 987 964-64-83

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Тольятти**  
Документы проверены

[tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/](https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/294323446/)

жаловат... [Продажа коммерч...](#)

Площадь  
173 м<sup>2</sup>

Этажей  
3

Помещение  
Свободно

Класс  
В



### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

[Купить отчёт за 350 ₽ ~~400~~](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдаются 4 офисных помещения.  
Второй этаж, хороший ремонт, кондиционеры, качественные двери, с магнитным ключом.  
В одном из офисов есть встроенная кухня, с холодильником, на которой можно пообедать.  
Современные уборные, со всем необходимым на этаже.  
Своя парковка, красивый хол.  
Пять минут до остановок общественного транспорта. Звоните сейчас!  
Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла.  
Номер в базе: 10127946.

[Свернуть](#)

104 000 ₽/мес. [Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 100 800 [>](#)

Цена за метр ..... 7 214 ₽ в год  
Налог ..... НДС включен: 17 333 ₽  
Комиссия ..... 100%  
Коммунальные платежи ..... не включены  
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 987 964-64-83

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Тольятти**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Расулева Анастасия

[PDF](#) Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)



### Условия аренды

Срок аренды	Длительный
Комиссия от клиента	100%

### Об объекте

Площадь	173 м²
Этаж	2 из 3
Состояние	Требуется косметический ремонт
Парковка	Наземная Наземная

### О БЦ «Форум»

Год постройки	1990	Категория здания	Действующее
Общая площадь	5 000 м²	Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Местное	Система пожаротушения	Сигнализация

104 000 ₽/мес.  

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 100 800

Цена за метр ..... 7 214 ₽ в год


Налог ..... НДС включен: 17 333 ₽


Комиссия ..... 100%

Коммунальные платежи ..... не включены



Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены


**+7 987 964-64-83**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Тольятти**  
 Документы проверены

 РИЕЛТОР  
**Расулева Анастасия**

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

## 18.3 Копии документов, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.11.2023, поступившего на рассмотрение 23.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Эдание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872			
Кадастровый номер:	63:09:0101168:4147		
Номер кадастрового квартала:	63:09:0101175		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0000453; Условный номер 63-63-09/022/2008-257		
Местоположение:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, 24		
Площадь, м2:	2974,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	67222918,17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:09:0101175:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Козлова Марина Николаевна		

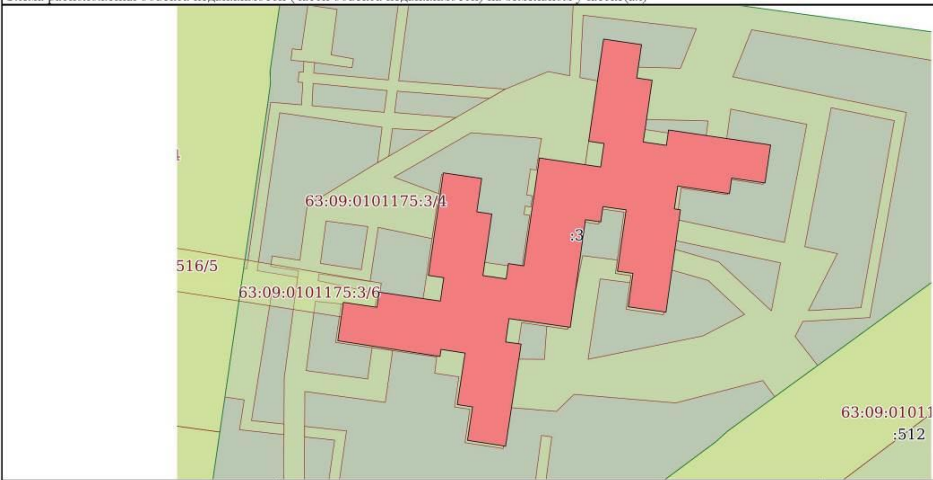
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008889887401CB3802B35786ACDC8425168 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872		
Кадастровый номер:		63:09:0101168:4147
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд АВТОВАЗ", ИНН: 6321391646
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 63-63/009-63/009/700/2015-6323/2 19.11.2015 09:52:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B8056B7401C8802B3576AC8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
23.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265136872		
Кадастровый номер:		63:09:0101168:4147
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:800	Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B8056B7401C8802B3576AC8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ  
"ИНВЕНТАРИЗАТОР"

Технический паспорт

на здание

Административное здание  
(наименование)

Адрес (местоположение):

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

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

Согласовано

*зам. директора*  
*Зинин*  
(подпись)

*Забирова*  
(должность, Ф.И.О.)







### III. Общие сведения

3-

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

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

Литер по плану	Наименование частей строения	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь	Высота	Объем
A	основное	$((10.46*13.43)+(13.43*10.45)+(13.46*10.41)$ $+(10.50*13.44)+(10.62*10.56)+(4.57*1.47)$ $+(4.53*1.40)+(4.56*3.31)+(4.53*1.52)$ $+(13.50*10.44)+(13.44*10.51)+(13.48*10.47)$ $+(13.42*10.48)+(4.56*1.43)+(4.56*1.51)$ $+(4.54*1.46)+(4.42*3.44)-(0.15*1.04)$ )	1308,3	6,68	8739
	основное	$(10.45*10.45)$	109,2	3,30	360
	подвал		1417,5	2,73	3870
	крыльца	$((0.85*1.22)+(2.59*4.53)+(1.60*4.56)$ $+(1.33*2.39)+(2.63*4.54)+(2.91*4.56)$ $+(2.58*4.56)+(4.56*1.04)+(2.93+3.18)$ $*4.73/2)-(0.45+0.70)*2.94/2$ )	77,7		
	вход в подвал	$(5.00*1.15)$	5,8	3,30	19
A2	пристрой	$(6.52*7.47)$	48,7	6,68	325
A3	пристрой	$(6.55*7.50)$	49,1	6,68	328
A4	пристрой	$(7.50*6.50)$	48,8	6,68	326
A5	пристрой	$(7.43*6.49)$	48,2	6,68	322
A6	пристрой	$(7.41*6.52)$	48,3	6,68	323
A7	пристрой	$(7.38*6.50)$	48,0	6,68	321
		S застр:	1792,1		
		S поэтаж:	4809,0		

V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

Литера А Год постройки 1973 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

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

% износа приведенный к 100 по формуле ИТОГО: % износа (гр.9) x 100 = 19%  
удельный вес (гр.7)



V. Описание конструктивных элементов строения и определены износа

-4-

Этаж: A2 Год постройки: 2007 Число этажей: 2

Группа капитальности: 1 Вид внутренней отделки: повышенная

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

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

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

5%

V. Описание конструктивных элементов строения и 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 измерения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изопласта с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, кр. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери	деревянные							
8	Отделка	Внутренняя	обои, покраска, подвесные потолки	21	1	21	5	1,1		
		наружная	облицовка алюкобондом							
9	санитарно-электрические устройства	отопление	стальные трубы	8	1	8	5	0,4		
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	трубы ПВХ							
		Электрическое	скрытая проводка							
		Радио	да							
		Телефон	да							
		Ванны								
		Вентиляция	да							
		Горячее водоснабжение								
		Лифт								
10	Прочие работы	прочее		9	1	9	5	0,5		

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

5-

Литера A4 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

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

ИТОГО:  
 % износа приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{удельный вес (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$  5%

V. Описание конструктивных элементов строения и определена износа

Литера А5 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

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

% износа приведенный к 100 по формуле

ИТОГО:

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

5%

V. Описание конструктивных элементов строения и определения износа

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)	техничес. состояние	удел. вес по табл.	поправ. к удел. весу в %	удел. вес с поправ.	%износа к строен.	износ в %	текущие изменения	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный		8	1	8	5	0,4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели		19	1	19	5	1		
3	Перегородки	керамз./бет. блоки								
4	Перекрытия	Чердачные		13	1	13	5	0,7		
		Межэтажные								
		Подвальные								
5	Крыша	рулонная из 2-х сл. изопласта с утеплит.		3	1	3	5	0,2		
6	Полы	керамогранит, линолеум, кеп. плитка		10	1	10	5	0,5		
7	Проемы	Окна		9	1	9	5	0,5		
		Двери								
8	Отделка	Внутренняя		21	1	21	5	1,1		
		наружная								
9	санитарно-электрические устройства	отопление		8	1	8	5	0,4		
		Водопровод								
		Канализация								
		Электрическое	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

5%

удельный вес (гр.7)

V. Описание конструктивных элементов строения и определена износа

Литера А7 Год постройки 2007 Число этажей 2

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

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

ИТОГО:

% износа приведенный к 100 по формуле

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

5%

VI. Техническое описание прочих пристроек

-4-

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

Наименование конструктивных элементов		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
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 построек	№ сборн.	№ табл.	стоимость по табл.	поправка к стоимости в коэфф.									стоим. изм. с поправ.	объем-куб.м площадь-кв.м	Восстанов. стоимость	% износа	действитель. стоимость
					Удельн. вес пост.	Группа капитальн.	климатич. район	Индексы										
								84	89	91	91							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	основное	28	856	20,4	1	0,944		1,19	1,71	2,08			81,51	9118	743208	19	601996	
A	подвал	28	856	20,4	1	0,944	0,8	1,19	1,71	2,08			81,51	3870	252363	19	204414	
A2	пристрои	28	856	20,4	1	0,944		1,19	1,71	2,08			81,51	1945	158537	5	150610	

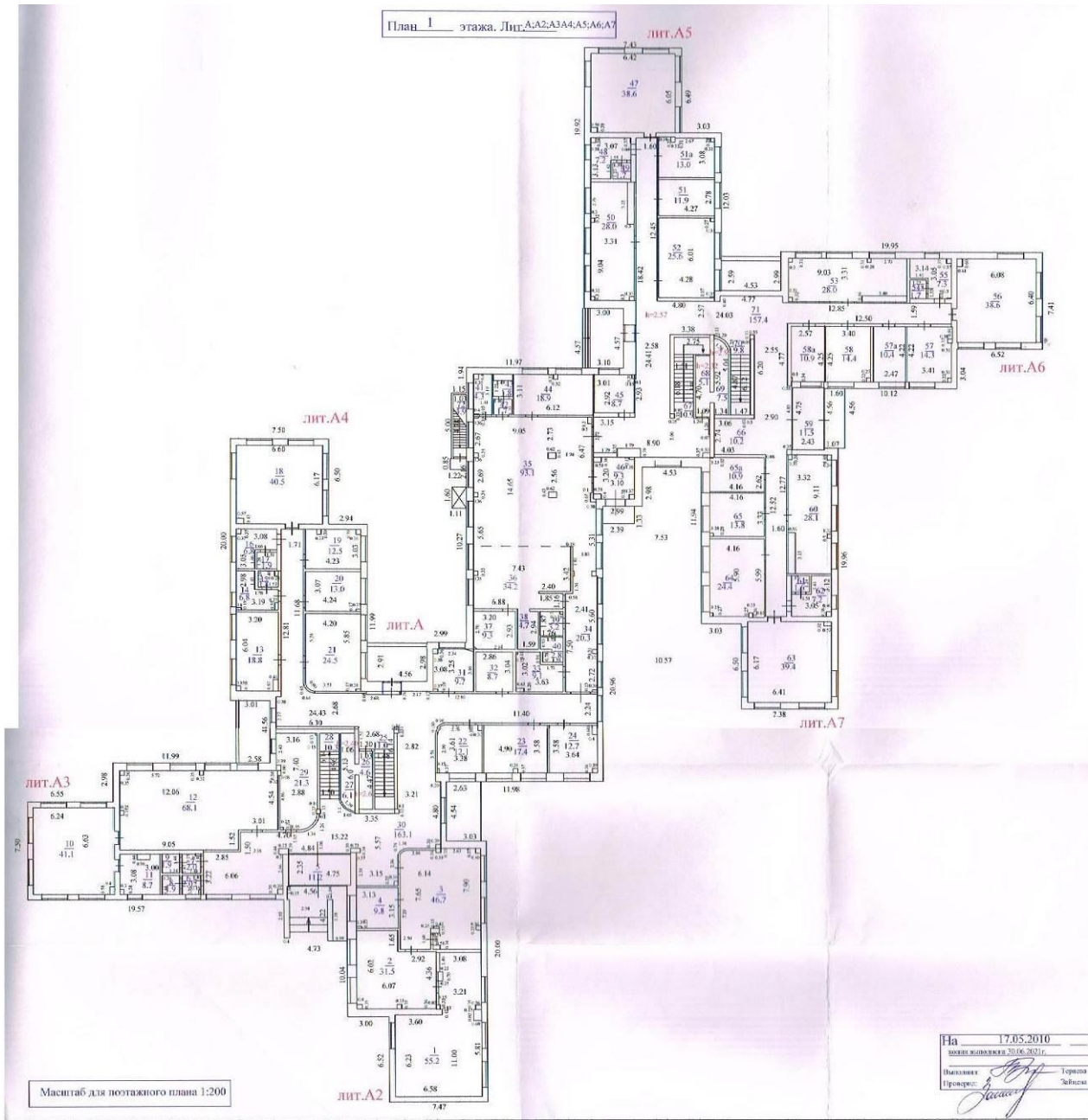
Наименование конструктивных элементов		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.		Удел. веса по табл.	Поправки	Удел. веса с поправ.
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч.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

**IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости сооружений и построек**

Литера	Наименование построек	№ сборн.	№ табл.	стоимость по табл.	поправка к стоимости в коэфф.								стоим. изм. с поправ.	объем-куб. и площадь-кв.м	Восстан. стоимость в руб.	% износа	действитель 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









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

11-  
 Приложение к плану строения литеры "А, А2, А3, А4, А5, А6, А7",  
 лица Фрунзе, 24.

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещений (квартиры, торг и т.д.)	N по плану комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т. ч. предназначенных под по						Высота помещения от пола до потолка М		
						Административно-управленческое	основ	основ	основ	основ	основ		основ	основ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	-1 Подвал													
						36,4								2,43
							36,4							
A														
A			5				3,4							2,43
A			7				46,3							2,43
A			8				17,7							2,43
							67,4							
							103,8							
							103,8							
A			1				137,6							1,62
A			2				161,5							1,62
							299,1							
A			4				95,6							1,62
							95,6							
A			9				140,4							1,62
A			10				150,0							1,62
A			11				198,7							1,62
A			12				150,6							1,62
A			13				140,9							1,62
							780,6							
							1175,3							
A	1		1	архив			55,2							
A			2	подвал			31,5							
A			3	пом-е для работы с клиентами			46,7							
A			4	кабинет			9,8							
A			5	тамбур			11,2							
A			6	сан. узел			2,0							

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещений (квартиры, торг и т.д.)	N по плану комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по						Высота помещений от пола до потолка М		
						Административно-управленческое	основн	основн	основн	основн	основн		основн	основн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A			7	сан. узел		2,0								
A			8	сан. узел		1,9								
A			9	сан. узел		1,9								
A			10	отдел		41,1	41,1							
A			11	подсобное		8,7	8,7							
A			12	пом-е для работы с клиентами		68,1	68,1							
A			13	переговорная		18,8	18,8							
A			14	умывальник		6,8	6,8							
A			15	сан. узел		1,8	1,8							
A			16	умывальник		6,8	6,8							
A			17	сан. узел		1,9	1,9							
A			18	архив		40,5	40,5							
A			19	подсобное		12,5	12,5							
A			20	подсобное		13,0	13,0							
A			21	отдел		24,5	24,5							
A			22	кабинет		12,1	12,1							
A			23	кабинет		17,4	17,4							
A			24	кабинет		12,7	12,7							
A			25	лестничная клетка		11,0	11,0							
A			26	подсобное		4,6	4,6							2,67
A			27	подсобное		6,1	6,1							2,40
A			28	лестничная клетка		10,3	10,3							
A			29	охрана		21,3	21,3							
A			30	коридор		163,1	163,1							
A			31	комната отдыха		9,7	9,7							
A			32	электрощитовая		8,7	8,7							
A			33	подсобное		9,1	9,1							
A			34	коридор		20,3	20,3							
A			35	обеденный зал		93,1	93,1							
A			36	кухня		34,2	34,2							
A			37	подсобное		9,3	9,3							
A			38	подсобное		4,7	4,7							
A			39	сан. узел		3,2	3,2							
A			40	сан. узел		2,8	2,8							
A			41	подсобное		4,3	4,3							
A			42	подсобное		1,7	1,7							
A			43	подсобное		1,8	1,8							
A			44	зал		18,9	18,9							
A			45	кабинет		8,7	8,7							
A			46	тамбур		9,3	9,3							
A			47	офисное помещение		38,6	38,6							
A			48	умывальник		7,2	7,2							
A			49	сан. узел		1,7	1,7							
A			50	офисное помещение		28,0	28,0							
A			51	офисное помещение		11,9	11,9							
A			51a	офисное помещение		13,0	13,0							
A			52	офисное помещение		25,6	25,6							
A			53	офисное помещение		28,0	28,0							
A			54	сан. узел		1,7	1,7							
A			55	умывальник		7,3	7,3							
A			56	офисное помещение		38,6	38,6							
A			57	офисное помещение		14,3	14,3							
A			57a	офисное помещение		10,4	10,4							
A			58	офисное помещение		14,4	14,4							

18-

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

Справка к плану строения литеры "А, А2, А3, А4, А5, А6, А7",  
лица Фрунзе, 24.

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещений (квартиры, торг и т.д.)	N по плану комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, «классная комната, больничная палата», кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т. ч. предназначенных под по-							Высота помещения от пола до потолка М	
						Административно-управленческое	основн		ВСПОМО-гательн.		ВСПОМО-гательн.			основн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А			58а	офисное помещение	10,9	10,9								
А			59	тамбур	11,5									
А			60	офисное помещение	28,1	28,1								
А			61	сан. узел	1,6									
А			62	умывальник	7,2									
А			63	офисное помещение	39,4	39,4								
А			64	офисное помещение	24,4	24,4								
А			65	офисное помещение	13,8	13,8								
А			65а	офисное помещение	10,9	10,9								
А			66	охрана	10,2									
А			67	лестничная клетка	10,9									
А			68	подсобное	5,1									2,32
А			69	подсобное	7,5									2,95
А			70	лестничная клетка	9,8									
А			71	коридор	157,4									
А			72	вход в подвал	4,9									2,57
				Итого по помещению:	1495,4	849,4	650,0							
				Итого нежил. помещ. на этаже:	1495,4	849,4	650,0							
				Итого по этажу:	1495,4									
А	2	3	1	кабинет	40,8	40,8								
А			2	приемная	45,3	45,3								
А			3	комната отдыха	7,8									
А			4	сан. узел	1,9									
А			5	душ	1,8									
А			6	подсобное	5,3									
А			7	кабинет	34,9	34,9								
А			8	кабинет	19,3	19,3								
А			9	касса	4,4	4,4								
А			10	тамбур	2,7									
А			11	сан. узел	1,9									
А			12	умывальник	7,5									
А			13	отдел	20,5	20,5								
А			14	кабинет	19,8	19,8								
А			15	отдел	26,3	26,3								
А			16	бухгалтерия	25,7	25,7								
А			17	склад	17,5									
А			18	отдел	18,9	18,9								
А			19	умывальник	6,7									

Литера	Этажи начиная с 1-го этажа	N помещен. (квартиры торг и т.д.)	N по плану комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещ-ния: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, Общественная палата, кухня, коридор и т.д.	6	по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под по-							Высота помещений от пола до потолка М	
						Административно- управленческое основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн	основн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A			20	сан. узел		2,0								
A			21	кабинет		9,3								
A			22	пом-е для выключительной техники		40,8								
A			23	кабинет		32,6								
A			24	кабинет		25,8								
A			25	актовый зал		113,0								2,77
A			26	лестничная клетка		16,5		16,5						
A			27	лестничная клетка		16,7		16,7						
A			28	коридор		133,0								2,65
A			29	офисное помещение		38,8		38,8						
A			30	умывальник		7,4		7,4						
A			31	сан. узел		1,7		1,7						
A			32	офисное помещение		28,5		28,5						
A			33	офисное помещение		25,2		25,2						
A			34	офисное помещение		26,3		26,3						
A			35	офисное помещение		24,5		24,5						
A			35а	офисное помещение		12,2		12,2						
A			36	умывальник		7,5		7,5						
A			37	сан. узел		1,7		1,7						
A			38	офисное помещение		20,4		20,4						
A			39	офисное помещение		19,0		19,0						
A			40	офисное помещение		26,3		26,3						
A			41	офисное помещение		24,8		24,8						
A			42	офисное помещение		38,8		38,8						2,58
A			43	умывальник		7,4		7,4						
A			44	сан. узел		1,7		1,7						
A			45	офисное помещение		20,1		20,1						
A			45а	офисное помещение		9,2		9,2						
A			46	офисное помещение		10,6		10,6						
A			46а	офисное помещение		11,6		11,6						
A			47	офисное помещение		36,5		36,5						
A			48	офисное помещение		38,9		38,9						
A			50	сан. узел		7,7		7,7						
A			50а	сан. узел		0,9		0,9						
A			51	офисное помещение		28,1		28,1						
A			51а	офисное помещение		8,8		8,8						
A			52	лестничная клетка		16,9		16,9						
A			53	лестничная клетка		16,7		16,7						2,57
A			54	коридор		79,7		79,7						2,57
A			55	коридор		74,9		74,9						
				Итого по помещению:		1371,5		926,0		445,5				
				Итого нежил. помещ. на этаже:		1371,5		926,0		445,5				
				Итого по этажу:		1371,5								
				Итого неж. помещ. по зданию:		2974,7		1199,3						
				кроме того по техническому подполью:		1175,3								







ЗАРЕГИСТРИРОВАНО  
в юридическом отделе  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»

«02» 07 2015 г. № 52  
Договор аренды земельного участка № 3254

от 07.07.2015г.

г.Тольятти

Мэрия городского округа Тольятти в лице Заместителя руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом Востриковой Елены Петровны, действующего на основании доверенности №1д-207 от 12.02.2015г. нотариус г.Тольятти Авакумова М.И., именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и

Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ», сокращенное наименование НПФ ОАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320008715 КПП 632001001), в лице исполнительного директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава,  
(наименование юридического лица, ИНН, Ф.И.О., паспортные данные физического лица)

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

### 1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

#### 1.2. Характеристика земельного участка:

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

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

1.2.3. Площадь земельного участка: 12837 кв. метров

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

Департамент по управлению  
муниципальным имуществом  
Мэрии г.о. Тольятти



### 1.2.5. Другие характеристики земельного участка:

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

### 1.2.6. На участке имеются объекты:

1) административное здание с кадастровым номером 63:09:0101168:4147, площадью 2966.1 кв. м;

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

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

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

(наличие сервитутов, обременений, ограничений)

### 1.2.8. Категория земель: земли населённых пунктов

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

2.3. Размер арендной платы за 1 (один) квадратный метр земельного участка в год составляет **29.59** руб. рассчитывается по формуле:

$$A = C_{\text{кад}} * K_a * K_b * K_{\text{пр}} * K_{\text{и}}, \text{ где}$$

$C_{\text{кад}}$  – удельный показатель кадастровой стоимости земель, равный 1903.94 за 1 кв. м. в год рассчитанный путем деления кадастровой стоимости земельного участка, равной 24440877.78 руб., утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области», на площадь земельного участка, указанную в п. 1.2.3. настоящего договора.

Удельный показатель кадастровой стоимости может быть изменен в результате проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, которая проводится в порядке, установленном действующим законодательством РФ, не реже одного раза в 5 лет, и результаты которой доводятся до Арендатора через средства массовой информации (газета «Волжская коммуна») и размещаются Арендодателем на официальном сайте мэрии г.о.Тольятти ([www.tgl.ru](http://www.tgl.ru)).

$K_a$  – коэффициент категории арендатора, равный - **1**;

$K_b$  – коэффициент вида использования земельного участка: «Земельные участки под объектами организаций пенсионного обеспечения» - **0,014**;

$K_{\text{пр}}$  – коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, равный - **1**;

$K_{и}$  - коэффициент инфляции расчетного года, равный на 2015 год - 1,11;

Коэффициент категории арендатора установлен постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308.

Коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования утверждены решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 N 972 "О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти".

Коэффициент категории арендатора доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Волжская коммуна». Коэффициент инфляции на соответствующий расчетный год, коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Городские ведомости» и размещаются на официальном сайте мэрии г.о. Тольятти ([www.tgl.ru](http://www.tgl.ru)).

**2.4.** Арендная плата вносится арендатором ежеквартально не позднее 10 числа 1-го месяца текущего квартала.

Размер арендной платы за период (Ар) рассчитывается в рублях по формуле:

$Ar = (Ag/Dg) * Dr$ , где:

Аг – годовой размер арендной платы в рублях;

Дг – количество дней в году;

Dr – количество дней в периоде.

**2.5.** Исчисления арендной платы производится со следующего дня после окончания периода взыскания денежных средств, составляющих неосновательное обогащение за пользование земельным участком в соответствии с решением Арбитражного суда Самарской области от 29.09.2014г. по делу №А55-7505/2014 (30.10.2013г.). При этом арендная плата за период с 31.10.2013г. до дня государственной регистрации настоящего Договора (включительно), оплачивается Арендатором в течение трех месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора в размере, установленном на дату заключения настоящего Договора.

**2.6.** Арендная плата перечисляется на единый казначейский счет управления федерального казначейства по Самарской области (Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии городского округа Тольятти) № 40101810200000010001 в Отделение Самара г. Самара БИК 043601001, ИНН/КПП 6320001741/632431001, КБК 903 1 11 05012 04 0000 120, ОКТМО 36740000.

**2.7.** В случае изменения реквизитов, указанных в п.2.6. настоящего договора, информация об этом доводится до Арендатора путем опубликования Арендодателем в газете «Городские ведомости» и размещается на официальном сайте мэрии г. о. Тольятти. С момента публикации арендатор считается уведомленным об изменении реквизитов.

**2.8.** Обязательства по внесению арендной платы считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет с реквизитами указанными в п.2.6.

**2.9.** В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Самарской области либо муниципальных правовых актов городского округа, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за землю, а также в случае изменения методики расчета арендной платы новая величина арендной платы устанавливается в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения со дня вступления в силу нормативных правовых актов, предусматривающих соответствующие изменения.

**2.10.** Неиспользование земельного участка Арендатором в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным настоящим договором, не может служить основанием для невнесения арендной платы и неисполнения возложенных на Арендатора договором обязанностей.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

#### **3.1. Арендодатель имеет право:**

- 3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.
- 3.1.2. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.
- 3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли на арендованном земельном участке в результате деятельности Арендатора, в установленном законодательством порядке.

#### **3.2. Арендодатель обязан:**

- 3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную или иную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора или действующему законодательству РФ.
- 3.2.3. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи, подписанному сторонами.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

#### **4.1. Арендатор имеет право:**

- 4.1.1. Самостоятельного распоряжения зданиями, строениями, сооружениями, возведенными на участке в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, при наличии соответствующего разрешения на строительство.
- 4.1.2. На заключение нового договора аренды при наличии в совокупности условий, предусмотренных п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

#### **4.2. Арендатор обязан:**

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.
- 4.2.3. Уведомить Арендодателя об изменении вида разрешенного использования объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, и обратиться в мэрию городского округа Тольятти с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду по настоящему Договору.
- 4.2.4. Своевременно и в соответствии с настоящим Договором производить расчет и внесение арендной платы.
- 4.2.5. За свой счет в месячный срок с момента подписания согласованного сторонами договора аренды (подписания дополнительных соглашений к настоящему договору) обеспечить государственную регистрацию договора аренды земельного участка (дополнительных соглашений к нему) в органе, осуществляющем государственную регистрацию.
- 4.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации существующих подземных и наземных коммуникаций, инженерных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных в границах арендуемого земельного участка, и обеспечить доступ к ним с целью их ремонта и обслуживания. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.
- 4.2.7. Не совершать и не допускать действий, в т. ч. действий третьих лиц, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке, а также к его загрязнению (захламлению, заражению).
- 4.2.8. Обеспечить Арендодателю, а также государственным и муниципальным органам, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель, свободный доступ на земельный участок.

4.2.9. Не препятствовать юридическим и физическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти в предусмотренных законодательством случаях) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные работы и другие исследования и изыскания.

4.2.10. Уведомить Арендодателя о переходе права собственности на здания (помещения), строения и сооружения, расположенные в границах арендуемого земельного участка, в срок, не превышающий 10 дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.2.11. В случае изменений исполнительного органа, организационно-правовой формы юридического лица, адреса или иных реквизитов в десятидневный срок сообщить об этих изменениях путем направления арендодателю письменного уведомления с приложением выписки из налогового органа, способом, позволяющим доказать получение такого уведомления.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Арендодатель предъявляет Арендатору штраф за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных:

- п.4.2.2., п.4.2.3., п.4.2.5-4.2.11., настоящего договора в размере 10% от годовой арендной платы;

5.2. Штраф, предусмотренный за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных п.п.4.2.2., п.4.2.3., п.4.2.5-4.2.11., настоящего договора, взимается за неисполнение каждого пункта в отдельности.

5.3. В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные условиями настоящего Договора, Арендодатель начисляет пени в размере 0,03 % за каждый день просрочки от суммы задолженности.

5.4. Применение мер ответственности не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.

5.5. За несоблюдение или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Расторжение Договора возможно по соглашению сторон или по решению суда в соответствии с нормами действующего законодательства.

6.2. За нарушение Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать его досрочного расторжения в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства как: пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и иные обстоятельства, признаваемые форс-мажорными в соответствии с действующим законодательством, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у

Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в договор аренды, и, что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

**8.2.** Все споры, возникшие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке.

**8.3.** Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, а также передача права аренды в залог производится при условии уведомления Арендодателя.

**8.4.** Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

**8.5.** Земельный участок, характеристики которого указаны в п.1.2. настоящего Договора, подлежит передаче Арендодателем Арендатору на основании подписанного сторонами акта приема-передачи земельного участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

**8.7.** Приложениями к настоящему договору и его неотъемлемыми частями являются:  
- акт приема-передачи земельного участка.

### 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**9.1.** Адрес и реквизиты Арендодателя: Мэрия г. о. Тольятти, 445011, г.Тольятти, пл. Свободы, 4, ИНН 6320001741, ОГРН 1036301078054, ОКПО 04031374, ОКОНХ 97610, ОКТМО 36740000, ОКОГУ 31100, БИК 043678000, КПП 632001001.

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

**9.2.** Адрес и реквизиты Арендатора:

НПФ ОАО «АВТОВАЗ», адрес: 445028, Самарская область, г.Тольятти, ул. Фрунзе, 24. ИНН 6320008715, ОГРН 1036301014562, КПП 632001001.

Арендодатель

Арендатор

Заместитель руководителя  
департамента по управлению  
муниципальным имуществом  
М.П. **Е.П.Вострикова**



*(подпись)*

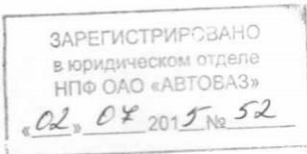
Исполнительный директор  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»  
М.П. **А.П.Зибров**



*(подпись)*



Отметка о государственной регистрации:



Приложение к договору аренды № 3254 от 04.04.15 г.

### А К Т приема-передачи земельного участка

г.Тольятти  
« 04 » 04 2015г.

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

одной стороны, и Некоммерческая организация Негосударственный пенсионный фонд открытого акционерного общества «АВТОВАЗ», сокращенное наименование НПФ ОАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320008715 КПП 632001001), в лице исполнительного директора Зиброва Александра Петровича, действующего на основании Устава (наименование юридического лица, ИНН, Ф.И.О., паспортные данные физического лица)

именуемый в дальнейшем Арендатор с другой стороны, в соответствии с действующим законодательством составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии и во исполнение договора аренды земельного участка № 3254 от 04.04.2015г. передал Арендатору в аренду земельный участок с характеристиками, указанными в п. 1.2. договора аренды, а Арендатор принял от Арендодателя данный земельный участок.

2. У Арендатора к Арендодателю претензий по передаваемому земельному участку не имеется. Земельный участок для его использования в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным договором аренды земельного участка, пригоден.

3. Ограничений в использовании земельного участка и обременений прав, кроме указанных в пункте 1.2.7. договора аренды, не имеется.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Адрес Арендодателя: Мэрия г. о. Тольятти, 445011, г.Тольятти, пл. Свободы, 4, Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии: 445020, г. Тольятти, ул. Белорусская, 33, т. 54-37-00.

6. Адрес Арендатора:  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ», адрес: 445028, Самарская область, г.Тольятти, ул. Фрунзе, 24.  
ИНН 6320008715, ОГРН 1036301014562, КПП 632001001.

Арендодатель

Арендатор

  
Заместитель руководителя  
департамента по управлению  
муниципальным имуществом  
г.Тольятти  
Е.П.Вострикова  
(подпись)

  
Исполнительный директор  
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»  
А.П.Зибров  
(подпись)



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

от 20.11.2015г.

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

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

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

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

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

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

4. Юридические адреса сторон:

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

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

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

**Сторона 1**  
Заместитель руководителя  
департамента по управлению  
муниципальным имуществом  
М.П.   
Вострикова Е. П.



**Сторона 2**  
Генеральный директор  
АО "НПФ АВТОВАЗ"  
Зибров А. П.  
  
(подпись)



РОСРЕЕСТР г.о.Тольятти  
Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Самарской области  
Номер регистрационного округа - 63  
ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ  
Дополнительного соглашения  
Дата регистрации 16.02.2015  
Номер регистрации 63-63/009-63/009/700/2015-7183/1  
Регистратор Васильева Е.А.

Справка об арендной плате по земельному участку

Арендная плата по договору аренды земельного участка № 3254 от 07.07.2015 года  
Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии г.о. Тольятти за 2023 год составляет  
981 530 руб. 83 коп.

За первый квартал 2023 года арендная плата по договору составляет 242 021 руб. 30 коп.

За второй квартал 2023 года арендная плата по договору составляет 244 710 руб. 43 коп.

За третий квартал 2023 года арендная плата по договору составляет 247 399 руб. 55 коп.

За четвертый квартал 2023 года арендная плата по договору составляет 247 399 руб. 55 коп.

Главный бухгалтер АО «НПФ «Ростех»

Е.П.Щедривая

23.11.2023