



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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»



/Д. К. Степанов/

ОТЧЕТ № А0-1456/22

Об оценке справедливой стоимости административного здания,
назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество
этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение)
объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул.
Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147 и права аренды
земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область,
г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер:
63:09:0101175:3

Заказчик: АО «НПФ «Ростех»

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 09 декабря 2022 года

Дата составления отчета: 09 декабря 2022 года

Москва 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
4.1	допущения, использованные оценщиком при проведении оценки	8
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.1	Сведения о Заказчике оценки.....	11
5.2	Сведения об оценщике	11
5.3	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	12
6	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	13
6.1	Общие термины и определения.....	13
7	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	18
9	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
9.1	Описание местоположения объектов оценки.....	19
9.2	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	21
9.2.1	Фотографии объектов оценки.....	23
9.3	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	37
9.4	Анализ достаточности и достоверности информации	38
10	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	39
10.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	39
10.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	44
10.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	51
10.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	55
10.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	64
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	67
11.1	Этапы процесса оценки	67
11.2	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	67
11.3	Описание подходов к оценке	70
11.3.1	Затратный подход	71
11.3.2	Сравнительный подход.....	71
11.3.3	Доходный подход	72
11.4	Согласование результатов.....	73
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	74
12.1	Методология сравнительного подхода.....	74
12.2	Подбор и описание объектов-аналогов.....	75
12.3	Определение справедливой стоимости Объекта оценки	79
13	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	82
13.1	Методология сравнительного подхода.....	82
13.2	Подбор и описание объектов-аналогов.....	85
13.3	Определение справедливой стоимости Объекта оценки	90
14	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	93
14.1	Определение потенциального валового дохода	93
14.2	Определение действительного валового дохода	98
14.3	Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений	98
14.4	Определение величины операционных расходов	99
14.5	Расчет коэффициента капитализации	99
14.6	Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом	100
15	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	102
16	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	106
17	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	109
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	110
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	111

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	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 Права аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	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 Права аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3
Общая площадь Объекта оценки (ОКС), кв.м.	2 974,7
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Назначение ОКС	Нежилое здание
Целевое использование ОКС	Офисно-торговое здание свободного назначения
Кадастровый (или условный) номер здания	63:09:0101168:4147
Год постройки здания	2007 ¹
Кадастровая стоимость здания	67 222 918,17 руб.
Общая площадь Объекта оценки (земельного участка), кв.м.	12 837,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Кадастровый (или условный) номер земельного участка	63:09:0101175:3
Кадастровая стоимость земельного участка	42 728 724,72 руб.
Цель оценки	Оценка проводится для предоставления Отчета в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»
Заказчик оценки	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех»
Порядковый номер отчета	АО-1456/22
Основание оценки	Право собственности
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	-ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; -результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; -итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 15%; -оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

¹ Согласно https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request

Дата осмотра	25 ноября 2022 г.
Дата оценки	09 декабря 2022 г.
Дата составления отчета	09 декабря 2022 г.

Оценщик..... /И.В.Балаев/

Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»


 /Д.К. Степанов/


2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2-1

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147</p> <p>Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147</p> <p>Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3</p>
Существующие имущественные права на объект оценки:	<p>Право собственности – здание, Право пользования и обязательства по договору аренды – земельный участок. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Оценка производится без учета ограничений и обременений.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	<p>Право собственности – здание, Право пользования и обязательства по договору аренды – земельный участок. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Оценка производится без учета ограничений и обременений.</p>
Обладатель оцениваемых прав:	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех»
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Оценка проводится для предоставления Отчета в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах» Определение справедливой стоимости
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Состав предпосылок:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использование объекта без совершения сделки с ним; • предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценка проводится для предоставления Отчета в специализированный депозитарий и Банк России в соответствии с п. 6 ст. 25 Федерального закона от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»
Дата оценки	09.12.2022

Дата проведения осмотра (<i>особенности проведения осмотра</i>) объекта оценки:	25 ноября 2022 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	25 ноября 2022 года – 09 декабря 2022 года
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.1
Иные существенные допущения	Не имеются
Ограничения оценки	Не имеются
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Не имеется
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (<i>Копии документов представлены в Приложении к Отчету</i>).	Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №286258; Копии поэтажных планов от 15.07.2010 г. Договор аренды земельного участка №3254 от 07.07.2015 г.
Необходимость привлечения внешних организаций квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Формы предоставления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
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 г. № 200 ФСО VI, Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., 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
Объем данных, требующих от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки подтверждения информации, и форма такого подтверждения	Документы, передаваемые оценщику, оформляются Заказчиком следующим образом: на бумажном носителе и заверяются Заказчиком/ путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, а планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости»;
- Положение МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

Использование стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 3-1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

4.1 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

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

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

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

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

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

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

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

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

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

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

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

21. Оценщик обращает внимание и в рамках настоящего Отчета исходит из допущения, что полученная в Главе 12 величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного

участка условна и указывается справочно. Поскольку невозможно спрогнозировать точно изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (42,16 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точной и корректной и будет сохраняться таковой на протяжении всего оставшегося срока аренды.

22. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральные стандарты оценки не содержат понятия справедливой стоимости. Стандарт МСФО (IFRS) №13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) 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. По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ 1,2,3,7,10,11 т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

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

24. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

Заказчик ²	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование и организационно-правовая форма	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1156313047087
Дата присвоения ОГРН	26.08.2015 г.
Дата гос. регистрации юридического лица	26.08.2015 г.
Место нахождения	г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301

5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5-2

Таблица 3

Ф.И.О.	Балаев Илья Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО), включен в реестр членов РОО 12.10.2015, регистрационный №009648, адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП - 095 от 18.12.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Балаева И.В.) застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/40596/22 сроком действия с 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г., страховая сумма - 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Место нахождения Оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Контактный номер телефона	8 495 975 98 15
Адрес электронной почты	info@atlant-mos.ru
Сведения о независимости оценщика	<p><u>Сведения о независимости оценщика:</u> Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p>

² Согласно сайту egrul.nalog.ru

	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Степень участия в оценке	Все работы по проведению оценки и составлению настоящего отчета выполнены оценщиком в полном объеме.

5.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 5-4

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
ОГРН, дата присвоения ОГРН организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	1107746110053 от 19 февраля 2010 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "Ингосстрах" (страховой полис № 433-045176/22 период страхования с 26.05.2022 по 25.05.2023). Страховая сумма 550000000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.
Местонахождения организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

6 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Согласно задания на оценку, в рамках данного отчёта определяется справедливая стоимость объекта оценки.

6.1 ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные

показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (см. МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".)

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. 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход - 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик 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.

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

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

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

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

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

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

7 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Положением МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н., а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, <https://pld24.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <https://amo.ru/>, <https://www.layton.ru/>, <https://www.biz-sen.ru/>);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А.;
- Данные справочника АБН-Консалт, 2022 год;
- Данные справочника Ассоциации специалистов рынка недвижимости «СТАТРИЕЛТ», данные по состоянию на 01.10.2022 г.;
- Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Москвы компании CRE (<https://cre.ru/>, <https://www.ibgroup.ru/>);
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

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

9.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

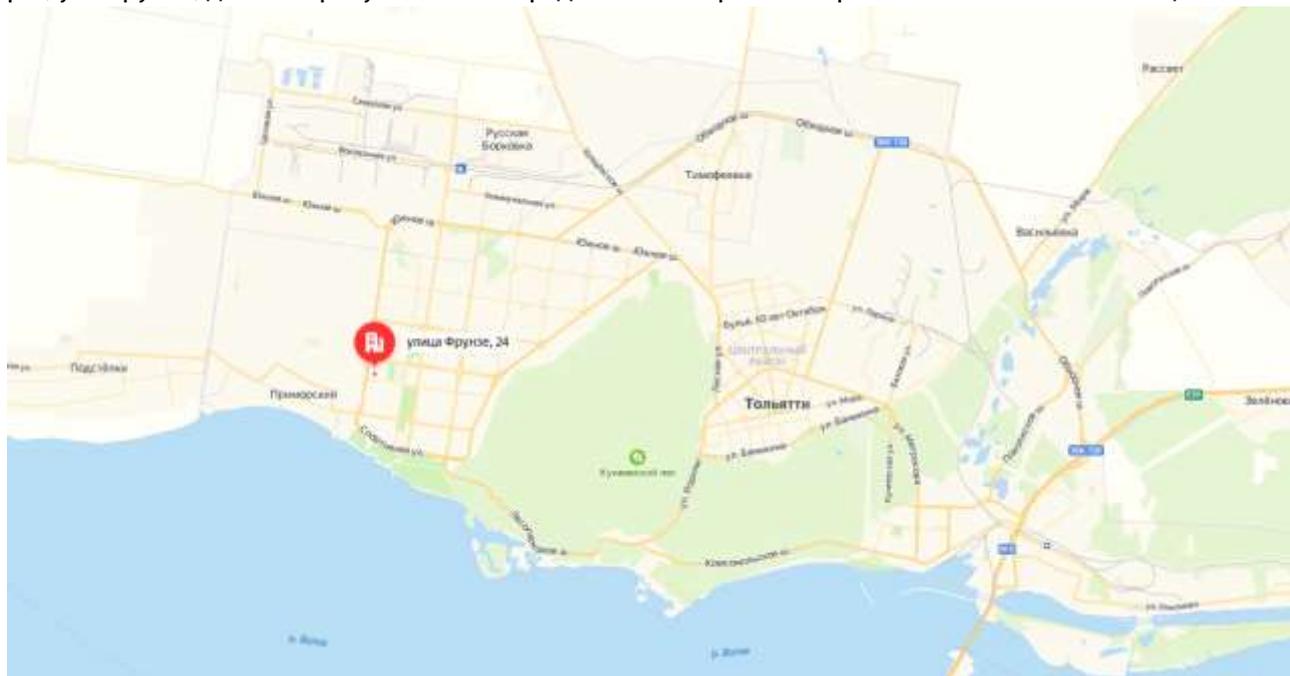


Рисунок 9-1 Местоположение объектов на карте г. Тольятти (<http://maps.yandex.ru/>)

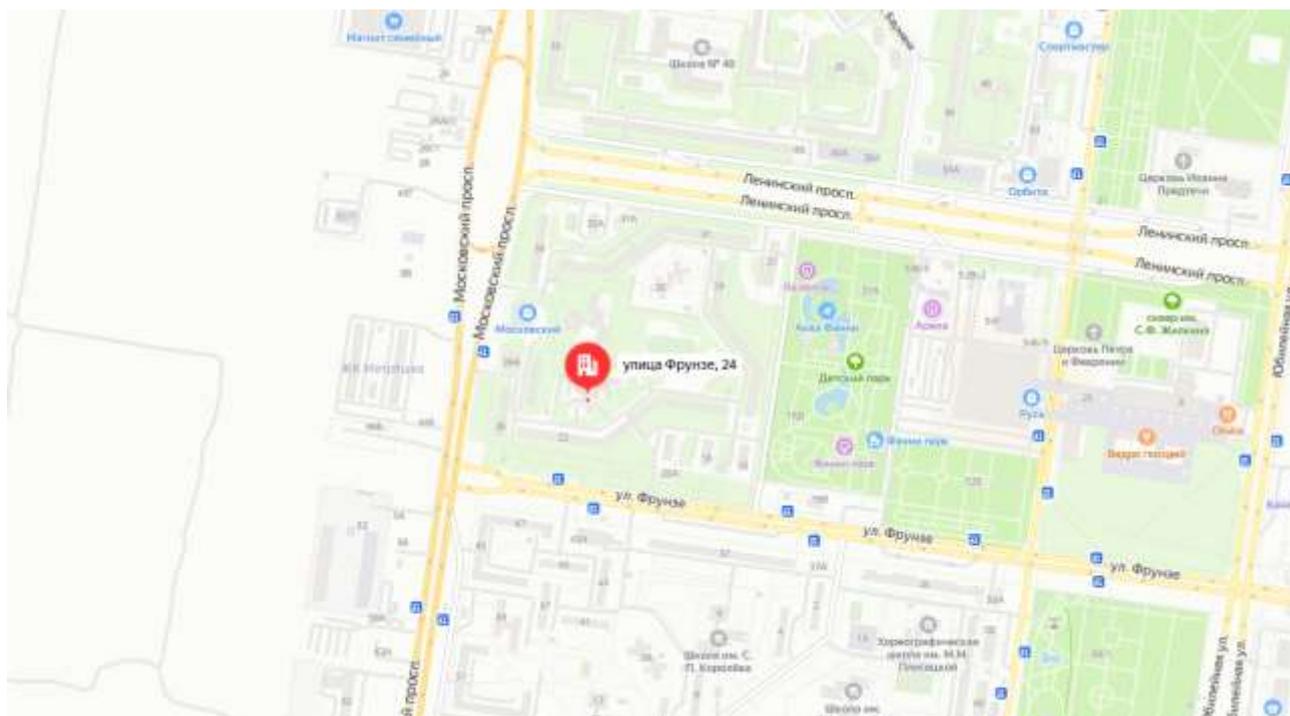


Рисунок 9-2 Местоположение объектов на карте г. Тольятти (<http://maps.yandex.ru/>)

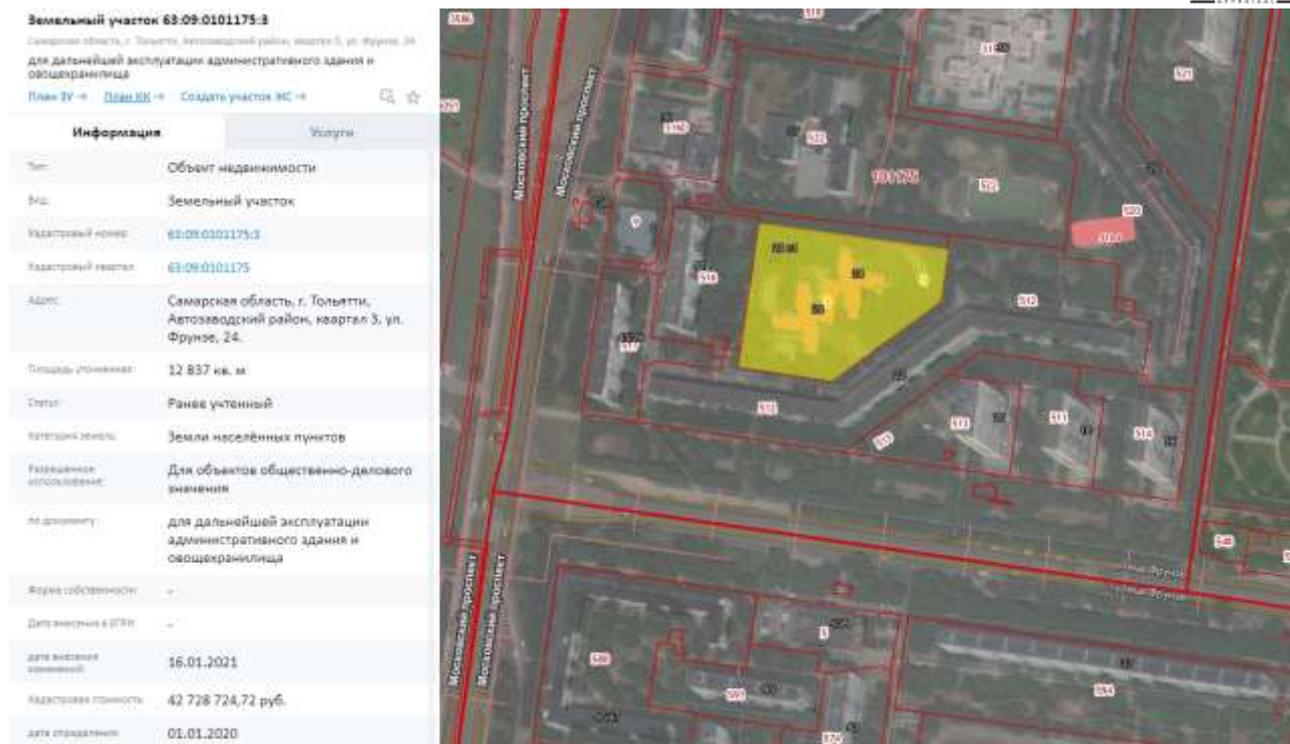


Рисунок 9-3 Местоположение объектов на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Самарская область ³ – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа, расположен 1000 км к юго-востоку от Москвы. Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

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

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

Областной центр – Самара.

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

Тольятти⁴ (до 1964 года Ставрополь, от греч. Σταυρούπολη – букв.: Город креста, встречаются неофициальные названия: Стáврополь-на-Вóлге или Стáврополь-Вóлжский) – город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию.

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

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

Промышленность

Градообразующим предприятием является АО «АвтоВАЗ».

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

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8>

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

Описание местоположения Объектов оценки⁵

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

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

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

Выводы:

Положительные характеристики местоположения Объектов оценки:

1) Развитая инфраструктура, доступность общественного транспорта;

Отрицательные характеристики местоположения Объектов оценки:

2) Отсутствуют.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 9-1

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ⁶	
Объект оценки	Нежилое здание
Площадь, кв.м.	2 974,7
Этажность	3 этажа (подземных – 1)
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Офисно-торговое здание свободного назначения
Кадастровый (или условный) номер здания	63:09:0101168:4147
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки Объекта оценки ⁷	
Инженерные коммуникации	Сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)
Год ввода в эксплуатацию	2007 ⁸
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных

⁵ Составлено Оценщиком самостоятельно, по данным <https://maps.yandex.ru>

⁶ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

⁷ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1), а также визуальному осмотру и данным интервью с Заказчиком

⁸ Согласно https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ⁶	
Износ здания	10,0% ⁹
Материал стен	Бетонные
Состояние здания	Хорошее ¹⁰
Тех. состояние внутренней отделки	Среднее состояние ¹¹
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Описание имущественных прав на Объект оценки ¹²	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех») ОГРН 1156313047087 Дата регистрации (присвоения ЕГРН): 26.08.2015 г. Адрес местоположения: г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1, пом. VI, ком. 14, оф. 301
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано
Информация о текущем использовании Объекта оценки	
Офисно-торговое здание свободного назначения	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость	
Не обнаружено	

Таблица 9-2

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	
Площадь, кв. м.	12 837,0
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование ¹³	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища
Кадастровая стоимость	42 728 724,72 руб.
Кадастровый (или условный) номер	63:09:0101175:3
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Описание имущественных прав на земельный участок и улучшения, входящие в состав Объекта оценки	
Имущественные права	Право пользования и владения на условиях договора аренды (долгосрочная аренда)
Субъект права	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Ростех» (АО «НПФ «Ростех») ОГРН 1156313047087 Дата регистрации (присвоения ЕГРН): 26.08.2015 г.

⁹ Год ввода в эксплуатацию здания 2007 г., хронологический возраст 15 лет, нормативный срок эксплуатации 150 лет (<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacij-zdaniij/>) Расчетное значение износа методом срока жизни составляет: $15/150 \cdot 100\% = 10,0\%$.

¹⁰ Согласно шкале экспертных оценок (<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

¹¹ На основании визуального осмотра, было установлено, что состояние ремонта – среднее состояние.

¹² Согласно Свидетельству о государственной регистрации права

¹³ <http://pkk5.rosreestr.ru>

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

9.2.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 3



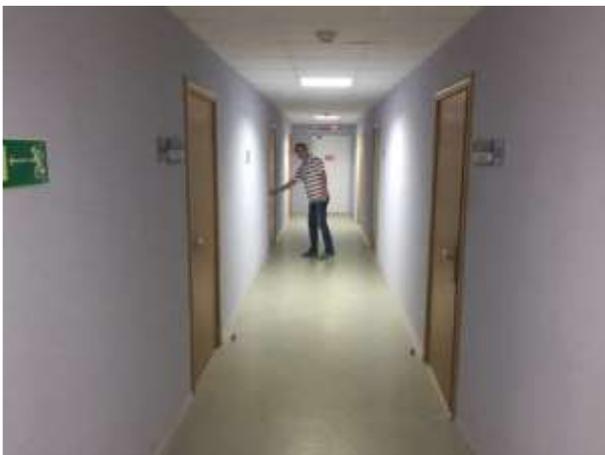
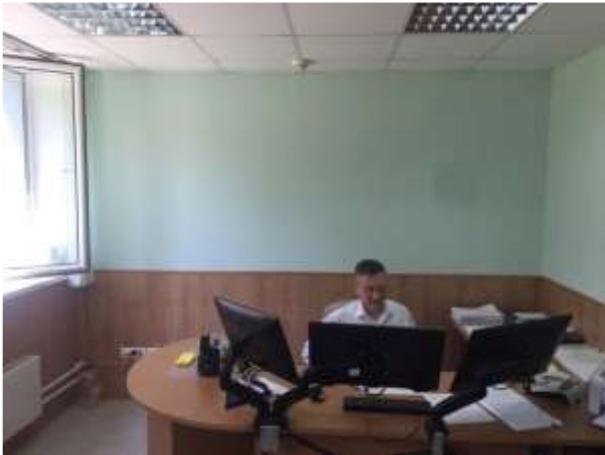


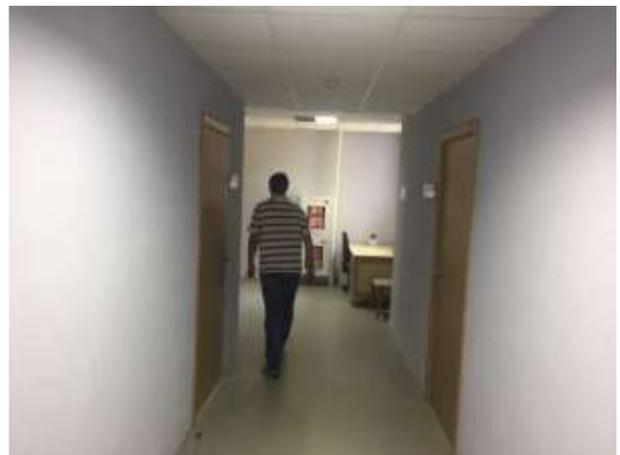
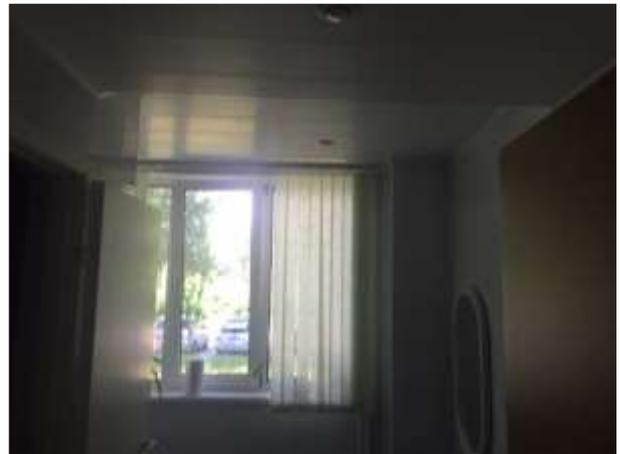
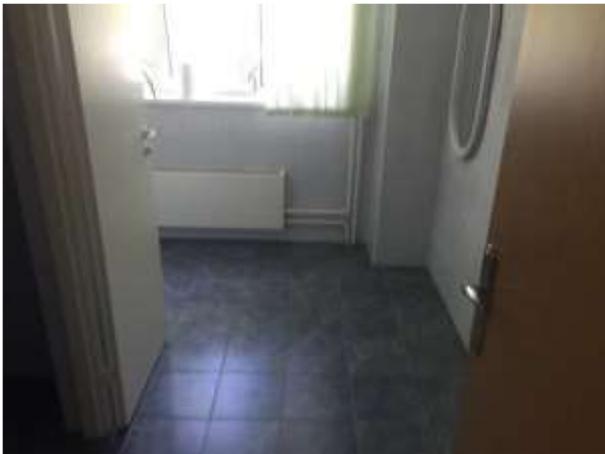
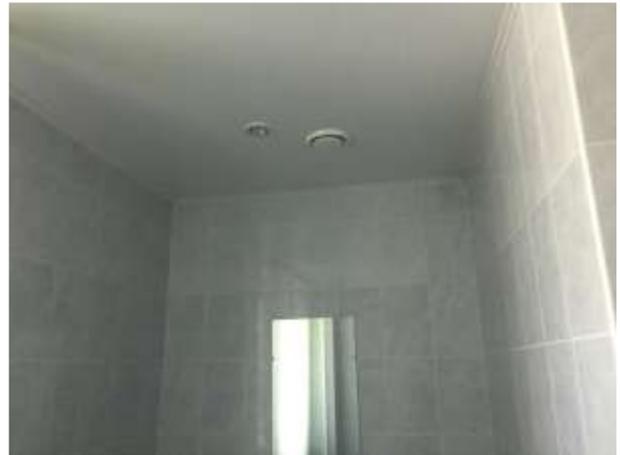


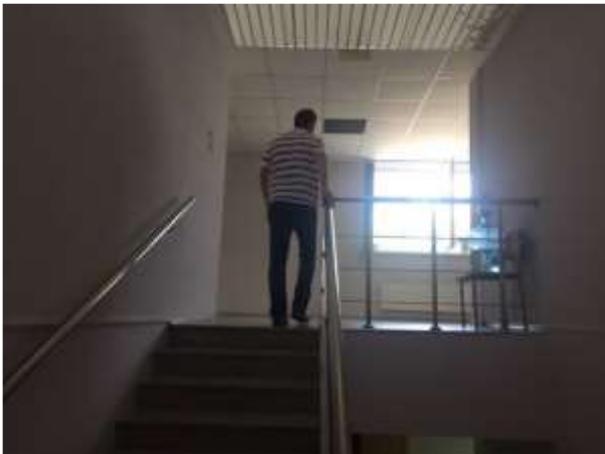






















9.3 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

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

9.4 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

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

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

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹⁴

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении,

¹⁴<https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20ноябрь.pdf>

прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривосточных кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Результаты импортозамещения очевидны, но недостаточны в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики

этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Основные экономические показатели России

Таблица 10-1

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		6 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-1,7 (9 мес.)

		2021г.	Янв-сент 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,4
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+26,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,3
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-1,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,4
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-3,5
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,5
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,7
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-авг 2022
19.	- номинальная	+9,8	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,5

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+16,0
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.09.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+18,3

26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторски задолж	5,0 % от кредиторски
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,5
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,4
33.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6
34.	Международные резервы (ЗВР), на 28.10.22г. 550,1 млрд. долл. США	+8,3	-11,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.10.22г. 10,8 трлн. руб. или 188,0 млрд. долл. США (8,1 % от ВВП)	-0,5	-22,3
36.	Государственный внешний долг, на 01.10.22г. 56,7 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости. Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости: – новых квартир в среднем по РФ на 67%, – квартир вторичного рынка – на 54%, – индивидуальных домов – на 33%, – земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено

533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных

коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

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

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

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

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

Оцениваемая недвижимость относится к рынку офисно-торговых объектов.

Классификация офисно-торговых объектов приведена в таблице ниже:¹⁵

Таблица 10-2

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

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость	
	<p>собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бытосферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре (первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д.) и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание стрит-ритейла характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов, как Москва, Санкт-Петербург, актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком, в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются Средний проспект Васильевского острова (далее ВО), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Большая Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, улица Рубинштейна, улица Садовая, Московский проспект</p>
Объекты свободного назначения	
Объекты свободного назначения	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

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

Классификация земельных участков приведена на рисунке ниже:¹⁶

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования
Таблица 5

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

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

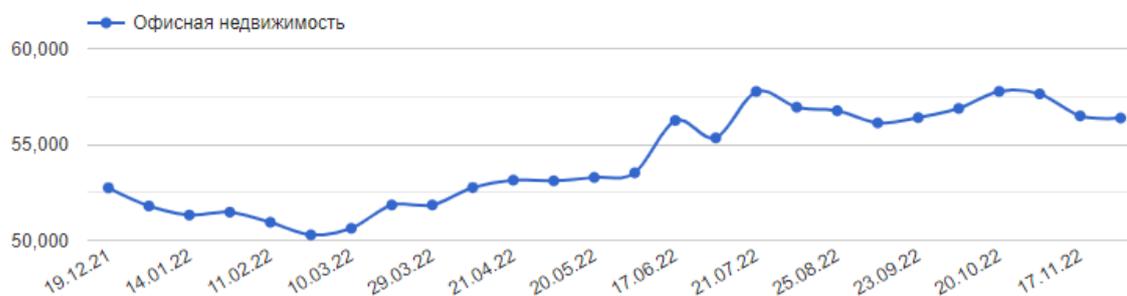
Рисунок 10-1

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

Цена продажи коммерческой недвижимости в Самарской области¹⁷

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

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.12.2022)
Офисная недвижимость (м ²)	56 379 руб.	+ 3 639 руб. За м ²	950 000 ... 77 250 000 руб. за объект

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

¹⁷ <https://samarskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
02 декабря 2022	56379.17	-0.2%
17 ноября 2022	56490.1	-2.03%
03 ноября 2022	57638.7	-0.22%
20 октября 2022	57766.2	+1.53%
10 октября 2022	56880.4	+0.85%
23 сентября 2022	56399.47	+0.48%
09 сентября 2022	56126.67	-1.13%
25 августа 2022	56759.7	-0.32%
17 августа 2022	56943.2	-1.44%
21 июля 2022	57764.3	+4.19%
30 июня 2022	55343.18	-1.64%
17 июня 2022	56251.9	+4.85%
06 июня 2022	53522.8	+0.45%
20 мая 2022	53281.43	+0.33%
06 мая 2022	53105.2	-0.07%
21 апреля 2022	53140.1	+0.72%
11 апреля 2022	52757.1	+1.73%
29 марта 2022	51846.2	+0%
24 марта 2022	51846.2	+2.35%
10 марта 2022	50625.4	+0.67%
24 февраля 2022	50283.8	-1.31%
11 февраля 2022	50941.43	-1.04%
28 января 2022	51470	+0.29%
14 января 2022	51318.72	-0.92%
30 декабря 2021	51791.63	-1.83%
19 декабря 2021	52740.49	



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.12.2022)
Производственные помещения (м ²)	20 309 руб.	- 2 330 руб. За м ²	507 316 ... 158 084 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	76 224 руб.	+ 13 233 руб. За м ²	1 550 000 ... 83 400 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	52 057 руб.	+ 6 086 руб. За м ²	1 202 000 ... 150 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
02 декабря 2022	20308.7	-2.92%	76223.9	-0.15%	52056.6	-1.48%
17 ноября 2022	20901.2	-4.82%	76334.6	-1.53%	52829.6	-0.07%
03 ноября 2022	21908.6	+8.06%	77500.53	-0.04%	52867.8	-0.78%
20 октября 2022	20143.5	+1.46%	77532	+0.74%	53281.1	+1.71%
10 октября 2022	19848.9	-4.36%	76955.3	+0.75%	52369.4	+0.95%
23 сентября 2022	20714.53	+1.37%	76375.53	-0.16%	51874.17	-0.11%
09 сентября 2022	20431	-1.37%	76500.6	+2.24%	51931.1	+4.45%
25 августа 2022	20711	+0.69%	74786.3	-0.04%	49619.6	+0.5%
17 августа 2022	20568.6	+5.04%	74814.2	+6.86%	49372.8	+3.76%
21 июля 2022	19532	+5.62%	69685.3	+0.6%	47514.3	+0.94%
30 июня 2022	18435.2	+6.29%	69264.83	+1.93%	47069	+0.3%
17 июня 2022	17275.8	+1.47%	67928.8	+0.05%	46927.7	-0.34%
06 июня 2022	17022.4	+9.46%	67894.9	-0.62%	47086	-3.47%
20 мая 2022	15412.2	-2.52%	68316.7	+0.51%	48720.8	+1.05%
06 мая 2022	15801.2	-2.32%	67971.5	+0.62%	48210.6	+2.38%
21 апреля 2022	16167.4	-35.65%	67552.1	+0.45%	47062.8	+0.75%
11 апреля 2022	21930.9	+2.51%	67246.2	+2.1%	46707.5	+5.89%
29 марта 2022	21380.6	+0.12%	65836.1	+0%	43956.1	+0.04%
24 марта 2022	21354.3	+0.09%	65836.1	+4.34%	43938.42	-1.05%
10 марта 2022	21335.38	-1.13%	62979	-1.06%	44400.38	+0.68%
24 февраля 2022	21575.5	-5.73%	63646.6	+1.73%	44097.13	+0.54%
11 февраля 2022	22811.11	+0.04%	62546.91	+1.83%	43857.13	+1.9%
28 января 2022	22801	+3.2%	61405.2	+1.21%	43025.41	-3.41%
14 января 2022	22071.43	+1.95%	60661.98	-1.06%	44493.9	-1.37%
30 декабря 2021	21641.13	-4.61%	61306.42	-2.75%	45105.41	-1.92%
19 декабря 2021	22638.9		62991.13		45970.26	

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

Согласно п. 116 ФСО №7 «если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

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

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

Таблица 10-3 Продажа

Дата предложения	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Куйбышева, 26А	36 700 000	995,0	36 884	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_995_m_2482312996
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Московский пр-т, 31	8 000 000	1 135,0	7 048	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1135_m_2688662756
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Автостроителей, 41А	5 670 000	378,0	15 000	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_378_m_1529327649
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. 70 лет Октября, 31А	57 000 000	1 650,0	34 545	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1650_m_2377937061
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. 70 лет Октября, 15	32 500 000	548,0	59 307	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_arendnogo_biznesa_2462890430
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Октябрьская ул., 72	5 500 000	400,0	13 750	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2682216167
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Свердлова, 45А	14 500 000	494,0	29 352	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_500_kv.m_2483890548
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Банькина, 11А	39 000 000	1 292,5	30 174	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1292.5_mzu_047g_s_dohodnostyu_2537554242
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Фрунзе, 43А	17 000 000	1 000,0	17 000	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1000_m_2535539797
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Банькина, 27	89 000 000	3 329,0	26 735	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3329_m_1410969495

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений по продаже офисно-торговых зданий и помещений свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 7 048 – 77 356 руб./кв. м.

Таблица 10-4 Аренда

Дата предложения	Местоположение	Арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.	Источник информации
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Заставная ул., 9А	среднее	195 600	489,0	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_489_m_2302660396
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Ларина, 63	среднее	157 200	393,0	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/tsent_rotdelnye_vhodnye_gruppy393-1210m_2368600586
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Советская ул., 74А	среднее	105 000	300,0	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2547880707

Дата предложения	Местоположение	Арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб.	Источник информации
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Офицерская ул., 4В	среднее	153 000	340,0	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_2534415265
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Банькина, 16	среднее	1 485 000	2 700,0	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, ул. Толстого, 3	среднее	250 000	500,0	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_500_m_2207124934
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, Тополиная ул., 49	среднее	98 210	280,6	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_280.6_m_1846642746
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А	среднее	950 000	1 444,0	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/277026444/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 6В	среднее	166 250	250,0	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/275878700/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26	среднее	369 720	616,2	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279471647/
актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 19-й квартал, Тополиная ул., 8А	среднее	200 000	500,0	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/274431825/

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений по аренде офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных в г. Тольятти Самарской области в относительной близости от местоположения Объекта оценки составляет: 4 200 – 7 980 руб./кв. м /год.

Таблица 10-5. Земельные участки

№	Дата предложения объектов	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена, руб., НДС не облагается	Цена, руб./кв. м, НДС не облагается	Источник
1	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	35000	55 000 000	1 571	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/
2	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Обводное ш.	8000	11 000 000	1 375	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241824/
3	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 16-й, 7-й квартал, ул. Ленина, 92	28170	72 000 000	2 556	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/280501778/
4	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 12-й, 13-й кварталы, Комсомольская ул., 119	417	4 000 000	9 592	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264871340/
5	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш., 151	20000	20 000 000	1 000	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243242044/
6	актуально на дату оценки	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, ул. Баныкина, 11Ас2	8500	11 990 000	1 411	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/199972041/
7	актуально на дату оценки	Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Механизаторов	580	1 500 000	2 586	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot._promnaznacheniya_1259481053
8	актуально на дату оценки	Самарская обл., г.Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе	70000	57 690 000	824	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений объектов недвижимости, аналогичного с оцениваемым назначения, в схожих с местоположением Объектов оценки населенных пунктах, составляет: 824 – 9 592 руб./кв. м., НДС не облагается.

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

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

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

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

Назначение и разрешенное использование земельного участка

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

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

Состав передаваемых прав земельного участка под Объектом оценки

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

Таблица 10-7

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

Условия финансирования сделки купли-продажи

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

Условия продажи

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

Время продажи

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

Месторасположение (статус населенного пункта)

Следующий важный ценообразующий фактор – месторасположение земельных участков.

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

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

Расположение относительно красной линии (автотранспортных магистралей)

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

Таблица 10-9

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

Площадь земельного участка

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

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

Наличие инженерно-геологической условий

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

Таблица 10-11

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

Наличие коммуникаций

В случае необходимости, корректировки вводятся согласно данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Таблица 10-12

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

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

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

Передаваемые права

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

Дата сделки/предложения.

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

Местоположение

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

Расположение относительно красной линии.

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

Таблица 10-13

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

Тип объекта.

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

Таблица 10-14

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

Площадь объекта.

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

Таблица 10-15

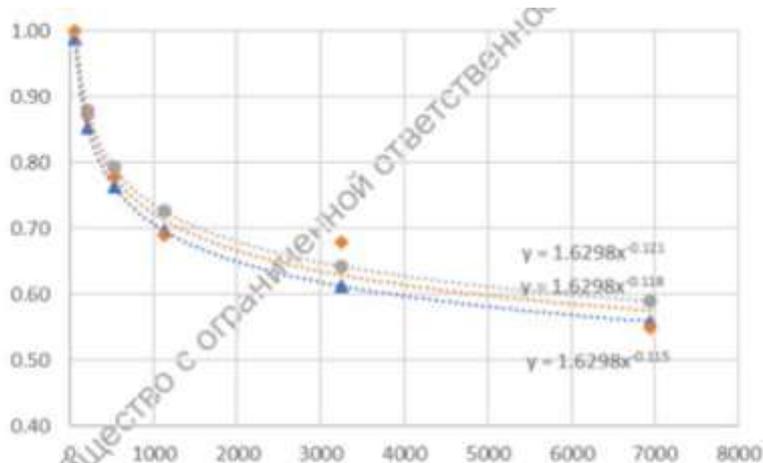


Рисунок 138. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

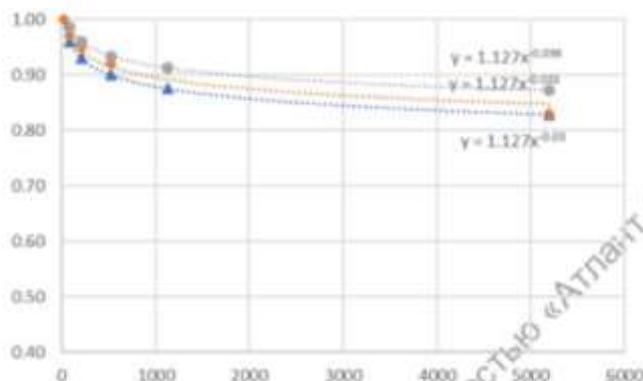


Рисунок 140. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Физическое состояние

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

Таблица 10-17

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

Таблица 141

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

Состояние внутренней отделки

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

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

Таблица 10-19

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

Наличие парковки

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

Таблица 10-20 Продажа

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

Таблица 10-21 Аренда

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

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций используются согласно данным Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт, источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2951-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,64	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,96	0,92
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,97	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Функциональное назначение

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

Состав арендной ставки

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

Таблица 10-23

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

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

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

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

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

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

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

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

Выводы о сроках экспозиции и ликвидности объекта оценки

Типичный срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет 8 месяцев¹⁸ (принимается как среднее значение по РФ для административных (офисных помещений и зданий как наиболее близкого сегмента).

Таблица 10-24

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

¹⁸ Согласно данным Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Полученные выше данные сопоставляются с таблицей ликвидности объектов недвижимости:¹⁹

Таблица 10-25

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

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается как низкая.

Уровень вакансии составляет²⁰:

Таблица 10-26

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

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

Величина операционных расходов в среднем в анализируемом сегменте составляет²¹:

Таблица 10-27

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,27
3	Складские помещения и здания	0,20	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,18	0,33	0,24

Коэффициент капитализации в среднем в анализируемом сегменте составляет²²:

Таблица 10-28

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

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

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

²⁰ Согласно данным Справочника Оценщика недвижимости - 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А.

²¹ <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2964-operatsionnye-rashody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2022-goda>

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

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

11.1 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки справедливой стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

11.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для земельного участка

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

Юридическая разрешенность.

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

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

Финансовая оправданность.

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

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



Жилые зоны

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

Рисунок 7-1

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

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

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

Физическая возможность.

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

Максимальная эффективность.

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

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

Для нежилого здания

Законодательная разрешенность.

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

Физическая осуществимость.

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

Финансовая осуществимость.

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

Максимальная эффективность.

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

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

11.3 ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО V «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.

2. 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.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.»

11.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 («затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.»)

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

11.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на

сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

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

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

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Так как определению подлежит справедливая стоимость, использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного для оценки справедливой стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

11.3.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

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

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода

таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

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

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.

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

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была доступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, для оценки справедливой стоимости объекта оценки будет использован доходный подход.

11.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

12.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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 и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы расчета поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

12.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

Для подбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы данные интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в разделе 10.3 настоящего Отчета в разделе анализа рынка земельных участков земли населенных пунктов в месте расположения объекта оценки. Из обнаруженного массива предложений по продаже аналогичных объектов Оценщиком отбирались наиболее близкие Объекту оценки по основным, обнаруженным в процессе анализа рынка, ценообразующим характеристикам:

–состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);

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

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

Таблица 12-1

Параметры объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241824/	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Обводное ш.	Самарская обл., г.Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	Под торговый центр
Расположение относительно транспортных автомагистралей	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали
Цена предложения, руб.	55 000 000	11 000 000	57 690 000
Площадь земельного участка, кв.м	35 000	8 000	70 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	1 571	1 375	824
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие инженерных коммуникаций	водоснабжение, газоснабжение, электричество	по границе участка	по границе участка

Определение величины корректировок

Состав передаваемых прав собственности

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здания и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право

собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

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

Таблица 12-2

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

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

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

Условия продажи

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

Время продажи (условия рынка)

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

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

Скидка на торг

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

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

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

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

Местоположение (статус населенного пункта)

Обоснование корректировки на местоположение земельного участка приведено в разделе 10.4 Отчета.

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

Местоположение (расположение относительно автомагистрали)

Обоснование корректировки на местоположение земельного участка приведено в разделе 10.4 Отчета.

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

Назначение и разрешенное использование земельного участка

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

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

Площадь земельного участка

Обоснование корректировки на площадь земельного участка приведено в разделе 10.4 Отчета.

Таблица 12-4

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	12 837	35 000	8 000	70 000
Диапазон	100-200	100-200	300-400	700-800
Корректировка, %		5,1%	-2,3%	8,8%

Состояние земельного участка (наличие застройки земельного участка)

Обоснование корректировки на состояние земельного участка приведено в разделе 10.4 Отчета.

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

Рельеф земельного участка

Обоснование корректировки на рельеф земельного участка приведено в разделе 10.4 Отчета.

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

Наличие коммуникаций на земельном участке

Обоснование корректировки на площадь земельного участка приведено в разделе 10.4 Отчета.

Таблица 12-5

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций на земельном участке	оценивается как условно свободный	водоснабжение, газоснабжение, электричество	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		$1 / (1,07 * 1,08 * 1,17) - 1 = -26\%$	0%	0%

12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 12-6. Определение стоимости 1 кв.м земельного участка

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241824/	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1786896908
Местоположение	-	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, квартал 3, ул. Фрунзе, 24	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Южное ш.	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, Обводное ш.	Самарская обл., г.Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе
Категория земель	-	земли населённых пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	Под торговый центр
Цена предложения	руб.	определяется	55 000 000	11 000 000	57 690 000
Площадь участка, кв.м	кв.м	12 837	35 000	8 000	70 000
Цена за 1 кв.м	руб. /кв.м	определяется	1571	1375	824
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /квм		1571	1375	824
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		1571	1375	824
Дата продажи/предложения	-	09.12.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1571	1375	824
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1324	1159	695
Состав передаваемых прав	-	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1152	1008	605
Разрешенное использование	-	для дальнейшей эксплуатации административного здания и овощехранилища	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	Под торговый центр
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			1152	1008	605
Расположение относительно транспортных автомагистралей	-	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали	в относительной близости от крупной автомагистрали
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена			1152	1008	605
Площадь земельного участка	кв.м.	12 837	35 000	8 000	70 000
Коэффициент		0,6792	0,6460	0,6955	0,6240
Корректировка	%		5,1%	-2,3%	8,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1211	985	658
Состояние	-	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1211	985	658
Инженерно-геологические условия	-	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1211	985	658
Наличие инженерных коммуникаций	-	оценивается как условно свободный	водоснабжение, газоснабжение, электричество	по границе участка	по границе участка
Корректировка	%		-26,0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		896	985	658
Количество корректировок	шт.		3	2	2
1/n	-		0,33	0,50	0,50
Сумма 1/n	-		1,33	1,33	1,33
Весовой коэффициент	доли ед.		0,248	0,376	0,376
Средневзвешенное значение стоимости		руб/кв.м	840		
Справедливая стоимость объекта оценки		ЗУ 1	10 783 080		

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

10 783 080 (Десять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьдесят восемьдесят) руб., без учета НДС

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

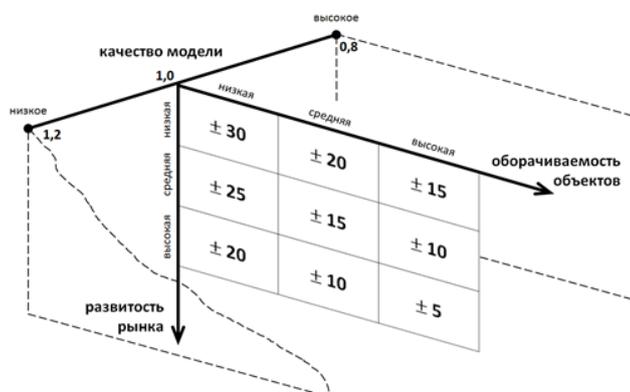


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

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

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

9 704 772 - 11 861 388 рублей без учета НДС

13 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

13.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода существуют следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

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

Основная формула метода сравнения продаж:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

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

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

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

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

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

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

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

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

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

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

P_{пр} – величина процентной поправки.

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

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

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

где:

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

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

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

где:

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

Методы расчета поправок (корректировок):

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

Цia – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

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

m – количество отобранных аналогов.

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

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

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

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

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

Вывод

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

13.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Подбор и описание объектов-аналогов

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

Объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 10.3 Отчета).

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

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 13-1*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	09.12.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, ул. Баныкина, 11А	Самарская область, Тольятти, ул. Баныкина, 27	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Общая площадь, кв. м.	2 974,70	1 292,50	3 329,00	871,50
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Цена предложения	Определяется	39 000 000	89 000 000	31 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, с учетом НДС	Определяется	30 174	26 735	35 571
Обеспеченность земельным участком	S': 4,315	S': 3,653	S': 1,184	S': 1,578

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1292.5_mzu_047g_s_dohodnostyu_2537554242	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3329_m_1410969495	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275882857/

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

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

Обеспеченность здания земельным участком

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

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

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:²³

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

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

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

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

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

Справедливая стоимость 1 кв.м. права долгосрочной аренды земельного участка под оцениваемым зданием определена в разделе 12.3 отчета и составляет 830 руб.

Поправка на обеспеченность земельным участком рассчитана в таблице ниже:

Таблица 13-2

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м.	S _{зд}	2 974,7	1 292,5	3 329,0	871,5
Размер земельного участка, кв.м.	S _{зу}	12 837	4 722	3 941	1 375
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. объекта, кв.м./кв.м.	S'	4,315	3,653	1,184	1,578
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	ΔS'i	-	0,662	3,131	2,737
Справедливая стоимость 1 кв.м. земельного участка (право собственности)	руб.	830	840	974	840

²³ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	К	-	556	3 050	2 299

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

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

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследования рынков недвижимости, приведенного в Справочнике Оценщика недвижимости – 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 13-3

Таблица 452. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.02	0.12
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10

Объект оценки, как и объекты-аналоги, относятся к категории офисных зданий с земельным участком, расположенных в городах с населением 500-1000 тыс.чел., величина корректировки составит -6,0%.

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

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

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

Таблица 13-4

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

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

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

Таблица 13-5

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Площадь, кв.м	2 974,70	1 292,50	3 329,00	871,50
$Y = 1.6298 * X^{-0,118}$	0,3674	0,4053	0,3625	0,4246
Корректировка, %		-9,35%	1,35%	-13,47%

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

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

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

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

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

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

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

13.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 13-6

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		39 000 000	89 000 000	31 000 000
Общая площадь	кв.м.	2974,7	1292,5	3329,0	871,5
Цена предложения за 1 кв.м с учетом НДС	руб/кв.м		30 174	26 735	35 571
Обеспеченность земельным участком		S: 4,315	S: 3,653	S: 1,184	S: 1,578
Корректировка	руб/кв.м		556	3 050	2 299
Скорректированная цена	руб/кв.м.		30 730	29 785	37 870
<i>Передаваемые права</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		30 730	29 785	37 870
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на торг	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		30 730	29 785	37 870
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		30 730	29 785	37 870
<i>Факт сделки/предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		28 886	27 998	35 598
<i>Дата продажи/предложения</i>		09.12.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		28 886	27 998	35 598
<i>Местоположение</i>		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, ул. Баныкина, 11А	Самарская область, Тольятти, ул. Баныкина, 27	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А
			0,00%	0,00%	0,00%
			28 886	27 998	35 598
<i>Расположение относительно красной линии</i>	кв.м.	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		25 131	24 358	30 970
<i>Тип объекта</i>	кв.м.	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		25 131	24 358	30 970
<i>Общая площадь, кв. м.</i>		2 974,70	1 292,50	3 329,00	871,50
Корректировка	%	0,3674	0,4053	0,3625	0,4246
			-9,35%	1,35%	-13,47%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 781	24 687	26 798

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		22 781	24 687	26 798
<i>Состояние внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		22 781	24 687	26 798
<i>Наличие парковки</i>		организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		22 781	24 687	26 798
Общая величина корректировки, п	%		22,35%	14,35%	26,47%
1/п			4,47	6,97	3,78
Сумма 1/п			15,22	15,22	15,22
Весовые коэффициенты			0,293693	0,457950	0,248357
Справедливая стоимость 1 кв.м., с НДС	руб/кв.м.	24 652			
Справедливая стоимость 1 кв.м., без НДС	руб.	20 543			
Справедливая стоимость ЕОН, с НДС	руб.	73 332 304			
Справедливая стоимость ЕОН, без НДС	руб.	61 109 262			

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

73 332 304 (Семьдесят три миллиона триста тридцать две тысячи триста четыре) руб. с учетом НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки

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

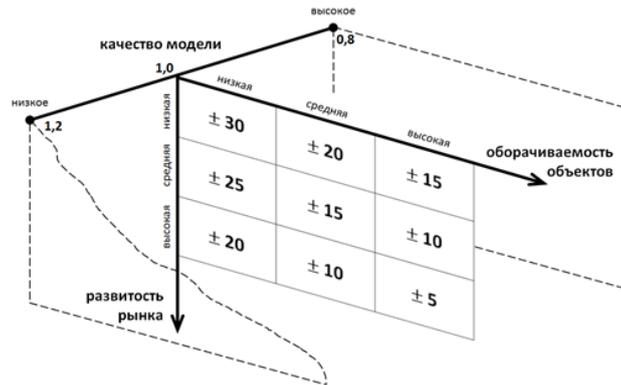


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

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

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

65 999 074 – 80 665 534 рублей с учетом НДС

14 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Стоимость объекта определяется по формуле

$$V = I/R,$$

где I – чистый доход (ЧОД);

V – стоимость объекта недвижимости;

R - коэффициент капитализации.

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

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

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

14.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

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

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

S – площадь Объекта оценки.

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

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

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

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

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

Подбор и описание объектов-аналогов

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, проведенный в разделе 10.4 настоящего Отчета показал, что количество предложений по аренде объектов аналогичного назначения в г. Тольятти достаточно для проведения расчетов.

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

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

Таблица 14-ф

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	09.12.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Баныкина, 16	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26
Линия застройки	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение
Общая площадь, кв. м.	2 974,70	2 700,00	1 444,00	616,20
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Коммуникации	сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)	сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)	сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)	сделана разводка и подведение коммуникаций (Электричество, водоснабжение, отопление, канализация)
Назначение	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения	офисно-торговое свободного назначения
Цена предложения	Определяется	1 485 000	950 000	369 720

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка за 1 кв.м в год, с учетом НДС	Определяется	6 600	7 895	7 200
Состав арендной ставки	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Источник информации		https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/277026444/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279471647/

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

Определение корректировок

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

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

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

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследования рынков недвижимости, приведенного в Справочнике Оценщика недвижимости – 2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2021 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 14-2

Таблица 464. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.02	0.12
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10

Объект оценки, как и объекты-аналоги, относятся к категории офисных зданий с земельным участком, расположенных в городах с населением 500-1000 тыс.чел., величина корректировки составит -6,0%.

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

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

Расположение относительно красной линии. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 10, п. 10.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 14-3

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

Тип объекта. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 10, п. 10.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 14-4

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение
Корректировка, %		1/0,93-1=7,53%	0,00%	1/0,93-1=7,53%

Площадь. Согласно анализу рынка, приведенному в Главе 10, п. 10.4 данного Отчета, к объектам-аналогам применяются следующие корректировки:

Таблица 14-5

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Площадь, кв.м	2 974,70	2 700,00	1 444,00	616,20
$Y = 1,127 * X^{-0,033}$	0,7650	0,7675	0,7835	0,8058
Корректировка, %		-0,33%	-2,36%	-5,06%

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

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

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

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

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

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

Согласование скорректированных цен аренды объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены аренды различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены аренды: в качестве базиса справедливой стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая

скорректированная цена аренды сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены аренды объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, справедливой стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчет величины арендной ставки для Объекта оценки приведен ниже:

Таблица 14-6

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата	руб.		1 485 000	950 000	369 720
Общая площадь	кв.м.	2974,7	2700,0	1444,0	616,2
Арендная ставка за 1 кв.м. в год, с учетом НДС	руб/кв.м		6 600	7 895	7 200
<i>Передаваемые права</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 600	7 895	7 200
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на торг	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 600	7 895	7 200
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 600	7 895	7 200
<i>Факт сделки/предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 204	7 421	6 768
<i>Дата продажи/предложения</i>		09.12.2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 204	7 421	6 768
<i>Местоположение</i>		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24	Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Баныкина, 16	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 21-й квартал, ул. 40 лет Победы, 26
			0,00%	0,00%	0,00%
			6 204	7 421	6 768
<i>Расположение относительно красной линии</i>	кв.м.	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		5 584	6 679	6 091

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Тип объекта</i>	кв.м.	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение
Корректировка	%		7,53%	0,00%	7,53%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		6 004	6 679	6 550
<i>Общая площадь, кв. м.</i>		2 974,70	2 700,00	1 444,00	616,20
Корректировка		0,7650	0,7675	0,7835	0,8058
Корректировка	%		-0,33%	-2,36%	-5,06%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		5 984	6 521	6 219
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		5 984	6 521	6 219
<i>Состояние внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м		5 984	6 521	6 219
<i>Наличие парковки</i>		организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		5 984	6 521	6 219
<i>Состав арендной ставки</i>		с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб/кв.м.		6 343	6 521	6 219
Общая величина корректировки, п	%		23,86%	12,36%	22,59%
1/п			4,19	8,09	4,43
Сумма 1/п			16,71	16,71	16,71
Весовые коэффициенты			0,25075	0,48414	0,26511
Справедливая арендная ставка за 1 кв.м. в год, с НДС			руб/кв.м.		6 396
Справедливая арендная ставка за 1 кв.м. в год, без НДС			руб.		5 330

Арендная ставка для оцениваемого объекта составила 6 396 руб./кв. м в год с учетом НДС с учетом операционных расходов, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей.

Величина потенциального валового дохода определена в разделе 14.5 данного Отчета.

14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

- Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений

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

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

Величина действительного валового дохода определена в разделе 14.5 данного Отчета.

14.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

Операционные расходы делятся на три группы:

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

К условно-постоянным расходам относятся:

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

К условно-переменным расходам относятся:

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

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

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей²⁴. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам²⁵. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют²⁶.

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

Величина операционных расходов определена в разделе 14.5 данного Отчета.

14.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Чистый операционный доход от объекта недвижимости определяется по формуле:

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

Где:

ЧОД – чистый операционный доход;

ПВД – потенциальный валовый доход.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2020» Л. А. Лейфер

²⁵ Согласно типичным договорам аренды по данным RWAY №213 стр.95

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

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта определялась по формуле:

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

ЧОД₀₀ – чистый операционный доход от объекта недвижимости;

K₀₀ – коэффициент капитализации для объекта недвижимости.

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

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

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

14.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Таблица 14-7

Элементы расчета	Значения
Арендная ставка, руб/кв.м в год с НДС	6 396
Арендная ставка, руб/кв.м в год без НДС	5 330
Площадь объекта оценки, кв.м	2 974,7
Потенциальный валовый доход без НДС, руб.	15 855 151
Потери при сборе арендных платежей	18,00%
Потери при сборе арендных платежей, руб.	2 853 927
Действительный валовый доход, руб.	13 001 224
Операционные расходы, руб./кв.м в год	27,00%
Операционные расходы, руб./год	3 510 330
Чистый операционный доход, руб.	9 490 894
Коэффициент капитализации	12,00%
Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	79 090 783
Справедливая стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	94 908 940

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки, по состоянию на 09 декабря 2022 года, определённая в рамках доходного подхода, составляет:

94 908 940 (Девяносто четыре миллиона девятьсот восемь тысяч девятьсот сорок) рубля с учетом НДС

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

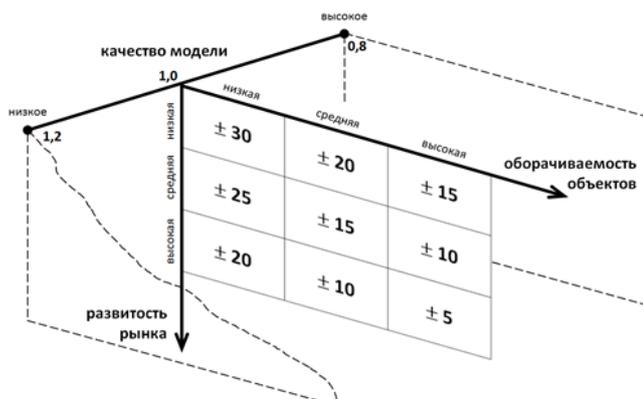


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

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

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

85 418 046 – 104 399 834 рублей с учетом НДС

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

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

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

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

Согласно п.3 ФСО V «При применении нескольких подходов и методов оценщик 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 15-1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	73 332 304	94 908 940
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	15		
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб.	-	65 999 074	85 418 046
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб.	-	80 665 534	104 399 834

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

Недостатки сравнительного подхода: не обнаружено.

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

Недостатки доходного подхода: использованный в настоящем Отчете метод капитализации доходов основан на экономических показателях страны. Доходный подход предполагает определение

стоимости объекта недвижимости путем пересчета предполагаемых будущих доходов от недвижимости в их текущую (настоящую) стоимость. В условиях нестабильной экономической ситуации в стране и санкционной политики западных стран, данный подход не отражает реальную рыночную стоимость недвижимости, поскольку с ростом инфляции, растут цены на товары, а у населения понижается уровень дохода, закрывается малый бизнес. Разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности.

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

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

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

Таблица 15-2 (Согласование результатов объекта оценки)

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0
<i>Средний ранг, баллы</i>		50,0	50,0	0
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		0,5	0,5	0,00
Справедливая стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, с НДС, руб.		94 908 940	73 332 304	не применялся
Согласованная справедливая стоимость объекта округленно с учетом НДС руб.		84 120 600		

Таким образом, согласованная величина справедливой стоимости Объектов оценки, по состоянию на 09 декабря 2022 года, составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость (округленно), руб. с учетом НДС (право аренды - без учета НДС)	Величина НДС	Справедливая стоимость (округленно), руб. без учета НДС
Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147	73 337 520 (Семьдесят три миллиона триста тридцать семь тысяч пятьсот двадцать)	12 222 920,00	61 114 600,00 (Шестьдесят один миллион сто сорок четыре тысячи шестьсот рублей ноль копеек)
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	10 783 080 (Десять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьдесят)	-	10 783 080,00 (Десять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьдесят рублей ноль копеек)
ИТОГО	84 120 600 (Восемьдесят четыре миллиона сто двадцать тысяч шестьсот)	12 222 920,00	71 897 680,00 (Семьдесят один миллион восемьсот девяносто семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей ноль копеек)

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объектов оценки²⁷.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта оценки

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

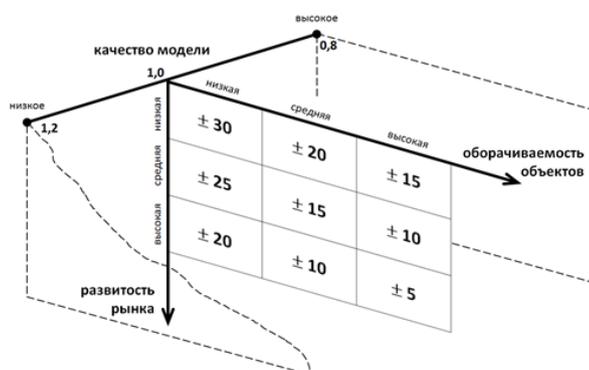


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

²⁷ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

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

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

Таблица 15-4

Объект оценки	Нижняя граница диапазона, руб.	Верхняя граница диапазона, руб.
Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147	62 336 892	84 338 148
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	9 165 618	12 400 542

16 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с Правилами определения текущей стоимости активов и стоимости чистых активов, составляющих пенсионные накопления, стоимости активов, составляющих пенсионные резервы, и совокупной стоимости пенсионных резервов АО «НПФ «Ростех» (в ред. №3 от 24.12.2020 г.)²⁸ «Стоимость обязательств по договору аренды оценивается оценщиком в сроки, соответствующие требованиям действующего законодательства. Если оценка стоимости производится до даты, когда станет доступным первый отчет оценщика, стоимость договора определяется с использованием доходного подхода по ожидаемой приведенной стоимости. Дисконтированию подлежат расчетные арендные платежи согласно сроку аренды, подлежащие начислению за аренду базового актива, которые еще не осуществлены на дату оценки. В качестве ставки дисконтирования используется ставка по договору аренды.

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

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

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

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

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

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

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

Определение величины годовой арендной платы оцениваемого земельного участка

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

10 783 080 (Десять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьдесят) руб., без учета НДС

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

²⁸ [https://www.rostecnpf.ru/documents/pravila_sca_24122020_\(f\).pdf](https://www.rostecnpf.ru/documents/pravila_sca_24122020_(f).pdf)

Таблица 94 . Значения коэффициента капитализации.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение сотрудников банков,
Расширенный интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	14,8%	11,3%	18,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	12,5%	9,5%	15,4%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	14,3%	9,7%	18,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	12,6%	8,3%	16,9%
Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	11,8%	18,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	14,2%	10,6%	17,7%

Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также неактивность рынка недвижимости, Оценщик счел корректным использовать величину коэффициента для оцениваемого земельного участка по верхней границе расширенного интервала в размере 15,4% (как для земельных участков под офисно-торговую оценку).

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

Таблица 16-2

Наименование показателя	Показатель
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, руб., без учета НДС	10 783 080
Коэффициент капитализации, %	15,4%
Справедливая стоимость права пользования и владения Объектом оценки, руб./год, без учета НДС	1 660 594,32

Определение периода дисконтирования

В соответствии с Договором аренды земельного участка №3254 от 07.07.2015 г. оставшийся срок аренды составляет 41,66 лет с даты оценки.

Определение ставки дисконтирования

Поскольку в вышеуказанном Договоре аренды земельного участка отсутствует информация о величине ставки, используемой для исчисления величины арендной платы, согласно вышеописанной методике в рамках настоящего Отчета в качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в долларах США сроком исполнения свыше 3 лет. По состоянию на дату оценки величина данной процентной ставки составляет 5,67%.²⁹

Определение величины размера обязательств по договору аренды земельного участка

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

²⁹ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Наименование показателя	Показатель
Полученная величина годовой арендной платы за оцениваемый земельный участок, руб./год	1 660 594,32
Оставшийся срок аренды (период дисконтирования), лет	41,66
Величина арендной платы за оставшийся срок аренды, руб.	$1\,660\,594,32 \cdot 41,66 = 69\,180\,359$
Ставка дисконтирования	5,67%
Дисконтный множитель	$1 / (1 + 5,67\%)^{41,66} = 0,100501344$
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб.	6 952 719,04
Величина размера обязательств по договору аренды земельного участка, руб. (округленно)	6 953 000

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

6 953 000 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи) руб., без учета НДС

Оценщик обращает внимание и в рамках настоящего Отчета исходит из допущения, что полученная выше величина размера обязательств по договору аренды оцениваемого земельного участка условна и указывается справочно. Поскольку невозможно спрогнозировать точно изменения рыночной конъюнктуры, а также размер арендной платы на столь долгий срок (41,66 лет), невозможно утверждать, что определенная выше величина размера обязательств является точной и корректной и будет сохраняться таковой на протяжении всего оставшегося срока аренды.

17 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Итоговая величина справедливой стоимости административного здания, назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147 и права аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3, определенная по состоянию на 09 декабря 2022 года, округленно составляет:

Таблица 17-1

Объект оценки	Справедливая стоимость (округленно), руб. с учетом НДС (право аренды - без учета НДС)	Величина НДС	Справедливая стоимость (округленно), руб. без учета НДС
Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 2 974,7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24. Кадастровый номер: 63:09:0101168:4147	73 337 520 (Семьдесят три миллиона триста тридцать семь тысяч пятьсот двадцать)	12 222 920,00	61 114 600,00 (Шестьдесят один миллион сто четырнадцать тысяч шестьсот рублей ноль копеек)
Право аренды земельного участка, площадью 12837 кв.м., адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д. 24, кадастровый номер: 63:09:0101175:3	10 783 080 (Десять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьдесят)	-	10 783 080,00 (Десять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьдесят рублей ноль копеек)
ИТОГО	84 120 600 (Восемьдесят четыре миллиона сто двадцать тысяч шестьсот)	12 222 920,00	71 897 680,00 (Семьдесят один миллион восемьсот девяносто семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей ноль копеек)

Справочно:

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

6 953 000 (Шесть миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи) руб., без учета НДС

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

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

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

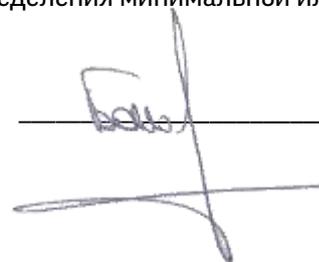
-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

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

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

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

Оценщик



И.В. Балаев

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера (Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2021);
5. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

19.11.2015

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

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

Вид права: Собственность

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

Объект права: Административное здание, назначение: Нежилое здание, площадь 2 974,7
кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: -1, адрес (местонахождение) объекта:
Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Фрунзе, д.24

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Государственный регистратор

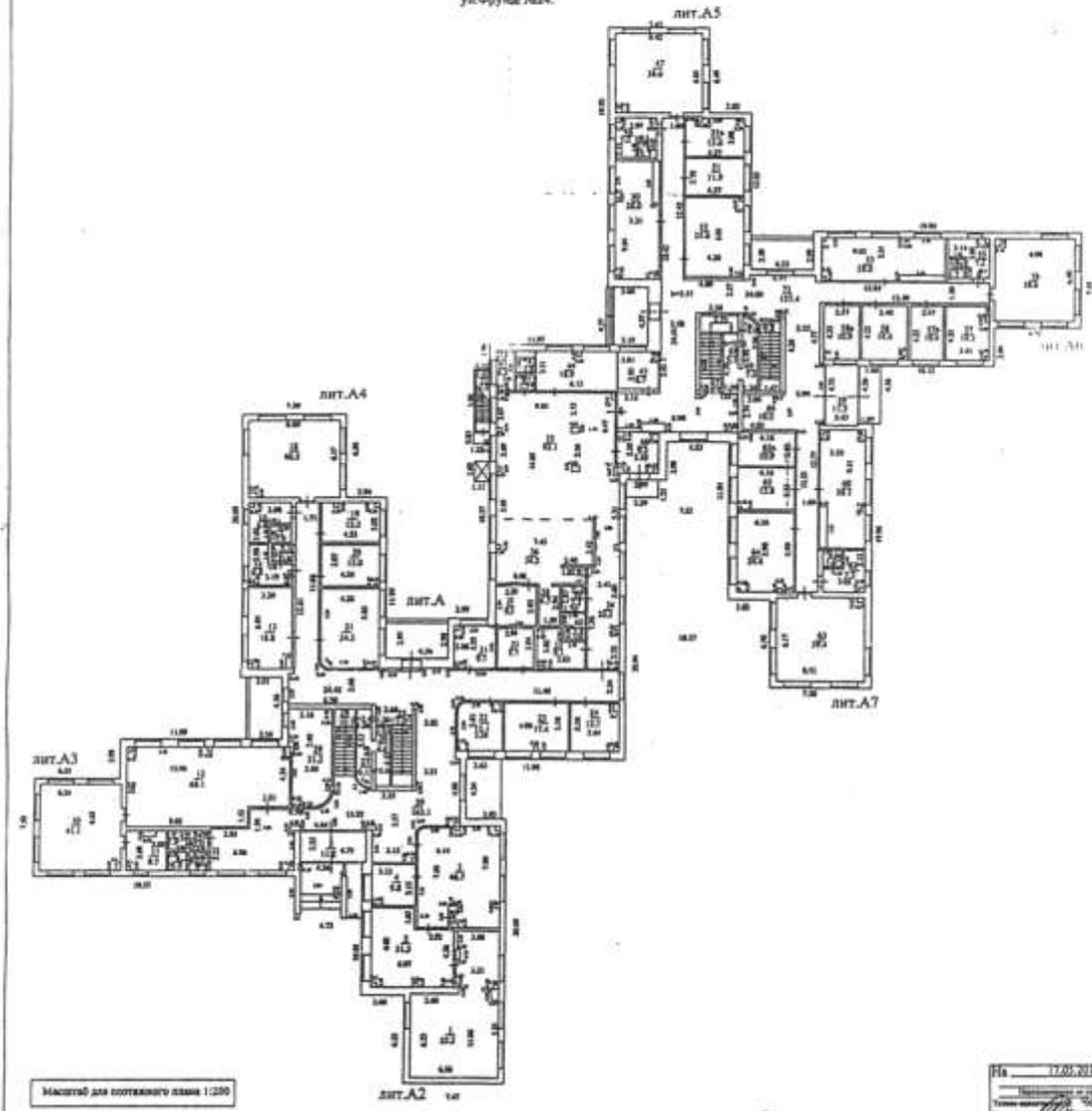


Кузнецова Т. М.

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

AA 286258

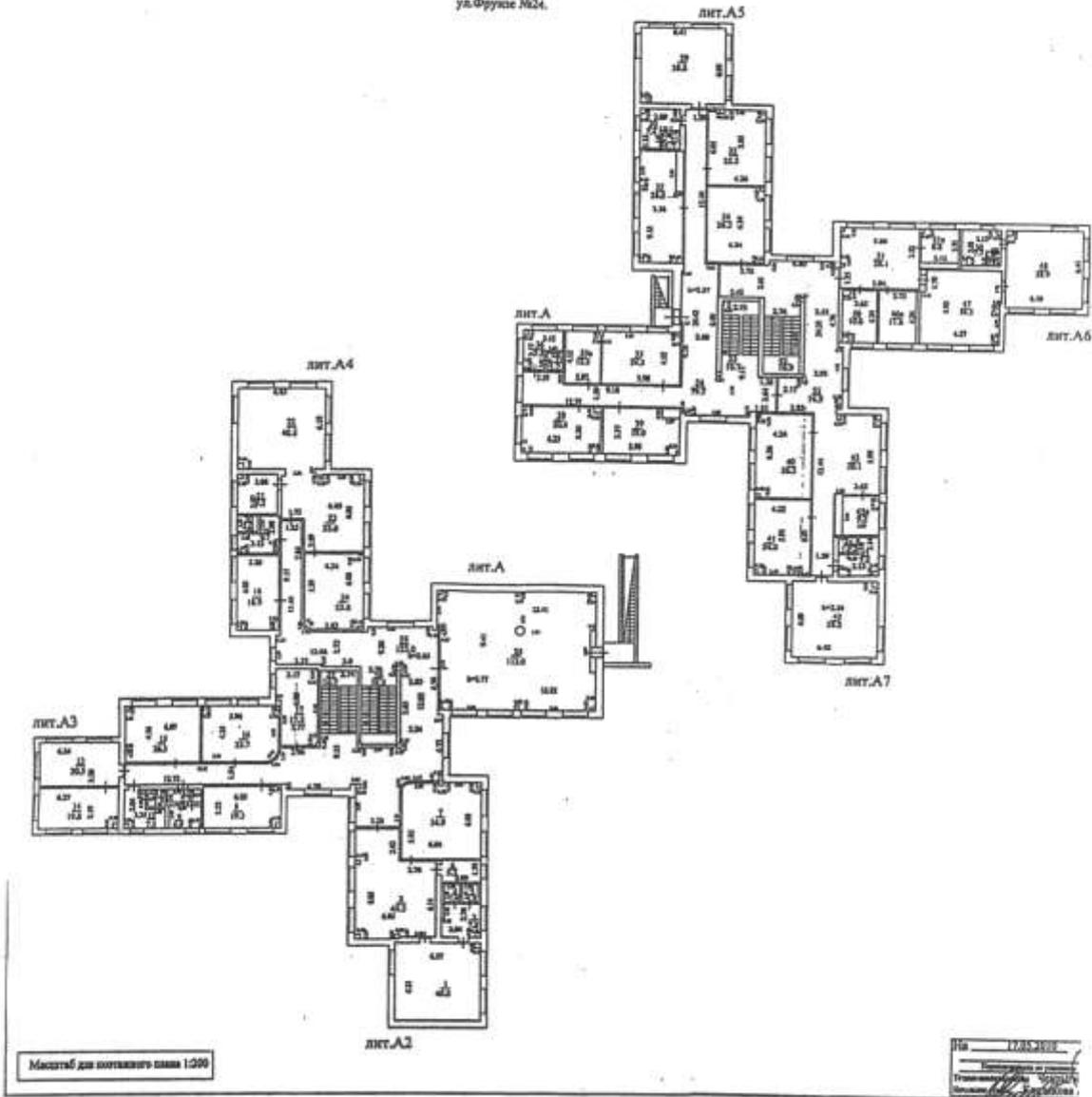
План 1 этаж, Лит.А2-А5
г.Тольятти
ул.Фрунзе №24.



Масштаб для построения плана 1:200

№ 17.05.2019
 Подпись: _____
 Должность: _____

План 2 эт. Лит.АААААААААА
г.Тольятти
ул.Фрунзе №24.



Масштаб для поэтажного плана 1:200

№ 11/03-2019
Инженер по специальности
Проектирование объектов
строительства
[Signature]

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
в юридическом отделе
НПФ ОАО «АВТОВАЗ»

02.07.2015 № 52

Договор аренды земельного участка № 3254

от 07.07.2015г.

г.Тольятти

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

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

1.2. Характеристика земельного участка:

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

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

1.2.3. Площадь земельного участка: 12837 кв. метров

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

Департамент по управлению
муниципальным имуществом
Мэрии г.о. Тольятти




1.2.5. Другие характеристики земельного участка:

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

1.2.6. На участке имеются объекты:

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

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

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

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

(наличие сервитутов, обременений, ограничений)

1.2.8. Категория земель: земли населённых пунктов

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

2.3. Размер арендной платы за 1 (один) квадратный метр земельного участка в год составляет **29.59** руб., рассчитывается по формуле:

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

$C_{\text{кад}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земель, равный 1903.94 за 1 кв. м. в год рассчитанный путем деления кадастровой стоимости земельного участка, равной 24440877.78 руб., утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области», на площадь земельного участка, указанную в п. 1.2.3. настоящего договора.

Удельный показатель кадастровой стоимости может быть изменен в результате проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, которая проводится в порядке, установленном действующим законодательством РФ, не реже одного раза в 5 лет, и результаты которой доводятся до Арендатора через средства массовой информации (газета «Волжская коммуна») и размещаются Арендодателем на официальном сайте мэрии г.о.Тольятти (www.tgl.ru).

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

$K_{\text{в}}$ – коэффициент вида использования земельного участка: «Земельные участки под объектами организаций пенсионного обеспечения» - **0,014**;

$K_{\text{пр}}$ – коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, равный - 1;

$K_{ин}$ - коэффициент инфляции расчетного года, равный на 2015 год - 1,11;

Коэффициент категории арендатора установлен постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308.

Коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования утверждены решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 N 972 "О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти".

Коэффициент категории арендатора доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Волжская коммуна». Коэффициент инфляции на соответствующий расчетный год, коэффициент вида использования земельного участка и коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования доводится до Арендатора путем опубликования в газете «Городские ведомости» и размещаются на официальном сайте мэрии г.о. Тольятти (www.tgl.ru).

2.4. Арендная плата вносится арендатором ежеквартально не позднее 10 числа 1-го месяца текущего квартала.

Размер арендной платы за период (A_p) рассчитывается в рублях по формуле:

$A_p = (A_g / D_g) * D_p$, где:

A_g – годовое значение арендной платы в рублях;

D_g – количество дней в году;

D_p – количество дней в периоде.

2.5. Исчисления арендной платы производится со следующего дня после окончания периода взыскания денежных средств, составляющих неосновательное обогащение за пользование земельным участком в соответствии с решением Арбитражного суда Самарской области от 29.09.2014г. по делу №А55-7505/2014 (30.10.2013г.). При этом арендная плата за период с 31.10.2013г. до дня государственной регистрации настоящего Договора (включительно), оплачивается Арендатором в течение трех месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора в размере, установленном на дату заключения настоящего Договора.

2.6. Арендная плата перечисляется на единый казначейский счет управления федерального казначейства по Самарской области (Департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии городского округа Тольятти) № 40101810200000010001 в Отделение Самара г. Самара БИК 043601001, ИНН/КПП 6320001741/632431001, КБК 903 1 11 05012 04 0000 120, ОКТМО 36740000.

2.7. В случае изменения реквизитов, указанных в п.2.6. настоящего договора, информация об этом доводится до Арендатора путем опубликования Арендодателем в газете «Городские ведомости» и размещается на официальном сайте мэрии г. о. Тольятти. С момента публикации арендатор считается уведомленным об изменении реквизитов.

2.8. Обязательства по внесению арендной платы считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет с реквизитами указанными в п.2.6.

2.9. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Самарской области либо муниципальных правовых актов городского округа, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за землю, а также в случае изменения методики расчета арендной платы новая величина арендной платы устанавливается в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения со дня вступления в силу нормативных правовых актов, предусматривающих соответствующие изменения.

2.10. Неиспользование земельного участка Арендатором в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным настоящим договором, не может служить основанием для невнесения арендной платы и неисполнения возложенных на Арендатора договором обязанностей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

- 3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.
- 3.1.2. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.
- 3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли на арендованном земельном участке в результате деятельности Арендатора, в установленном законодательством порядке.

3.2. Арендодатель обязан:

- 3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную или иную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора или действующему законодательству РФ.
- 3.2.3. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи, подписанному сторонами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельного распоряжения зданиями, строениями, сооружениями, возведенными на участке в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, при наличии соответствующего разрешения на строительство.
- 4.1.2. На заключение нового договора аренды при наличии в совокупности условий, предусмотренных п.4 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2. Арендатор обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.
- 4.2.3. Уведомить Арендодателя об изменении вида разрешенного использования объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, и обратиться в мэрию городского округа Тольятти с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду по настоящему Договору.
- 4.2.4. Своевременно и в соответствии с настоящим Договором производить расчет и внесение арендной платы.
- 4.2.5. За свой счет в месячный срок с момента подписания согласованного сторонами договора аренды (подписания дополнительных соглашений к настоящему договору) обеспечить государственную регистрацию договора аренды земельного участка (дополнительных соглашений к нему) в органе, осуществляющем государственную регистрацию.
- 4.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации существующих подземных и наземных коммуникаций, инженерных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных в границах арендуемого земельного участка, и обеспечить доступ к ним с целью их ремонта и обслуживания. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.
- 4.2.7. Не совершать и не допускать действий, в т. ч. действий третьих лиц, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке, а также к его загрязнению (захлавлению, 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

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



Е.П.Вострикова

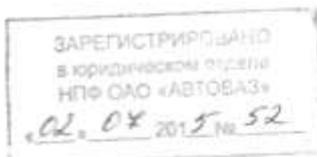
(подпись)



(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 2015 г.

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

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

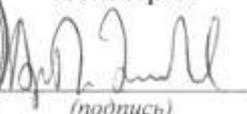


Заместитель руководителя
департамента по управлению
муниципальным имуществом
Е.П.Вострикова


(подпись)



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


(подпись)

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

от 20.11.2015г.

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

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

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

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

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

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

4. Юридические адреса сторон:

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

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

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

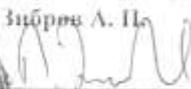
Сторона 1

Заместитель руководителя
департамента по управлению
муниципальным имуществом

Вострикова Е. П.



Сторона 2

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

(подпись)







РОСРЕЕСТР г.о.Тольятти
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области
Номер регистрационного округа - 63
ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
Дополнительного соглашения
Дата регистрации *16.12.2015*
Номер регистраци *63-63/009-63/009/700/2015-7183/1*
Регистратор *[подпись]* 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 1 полугодие
2022 года составила 486 523 рубля 71 копейка.

Главный бухгалтер АО «НПФ «Ростех»



Е.П.Щедриная

24.11.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/

350.0 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

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

55 000 000 Р
157 143 ₽ за сот.

+7 967 723-40-36

ОМС и сообщения в инспекцию доставлены не будут. Земля в обязательном порядке fractional money

Позвоните владельцу, это лучше, чем объявление на ЦИАН. И получите более полную информацию

350.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

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

Остально вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявление и уточните необходимую информацию.

+7 967 723-40-36

ОМС и сообщения в инспекцию доставлены не будут. Земля в обязательном порядке fractional money

Условия сделки:

Цена	55 000 000 Р	Налог	УОН
Стоимость	1 572 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 967 723-40-36

ОМС и сообщения в инспекцию доставлены не будут. Земля в обязательном порядке fractional money

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводской, Южное ш.

<https://tollyatti.cian.ru/sale/commercial/264881217/>

Сам. 11.10 252 просмотра, 0 в избранном

Коммерческая земля, 80 сот.

Самарская область, Тольятти, р/н Центральный, Обводное ш. На карте

В избранном



11 000 000 ₽
127 500 ₽ за сот.

+7 967 723-40-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону продавца.

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН и как лучше продать землю



Услуги недвижимости
ТРИЗЛ-СЕРВИС
Документы онлайн

80,0 сот. Категория: **Участок поселений**

Площадь: Категория

Земельный участок 0,8 га в собственности под строительство торгового центра, АЗС, гостиницы и т. д.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 967 723-40-36

https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241824/

В избранном (1) Описание На карте Показать объявление

Коммерческая земля, 80 сот. В избранном

+7 967 723-40-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону продавца.



11 000 000 ₽
127 500 ₽ за сот.

+7 967 723-40-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону продавца.

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН и как лучше продать землю



Услуги недвижимости
ТРИЗЛ-СЕРВИС
Документы онлайн

Условия сделки

Цена	11 000 000 ₽	Налич	УСН
Сроки	1-375 д. за ил	Тип сделки	Свободная продажа

+7 967 723-40-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону продавца.

Самарская область, Тольятти, р/н Центральный, Обводное ш.

<https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/243241824/>

Участок 7 га (промназначения)

57 690 000 Р

82 414 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 985 631-01-32

[Написать сообщение](#)

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 2573 объявления

[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

Об участке

Площадь: 700 сот.

Расположение

Самарская область, Тольятти, Центральный район
р-н Центральный

[Показать карту](#)

57 690 000 Р

82 414 Р за сотку

8 985 631-01-32

[Написать сообщение](#)

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 2573 объявления

[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

Описание

Продается земельный участок общей площадью 70 000 кв. м расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, 300 м. северо-западнее перекрестка ул. Льва Яшина и Южного шоссе.

Кадастровый номер: 63 09 0303063 0024

Категория земель: земля населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения.

Участок имеет правильную прямоугольную форму, рельеф участка ровный.

Участок расположен в центре города, непосредственно на Южном шоссе. Развитая инфраструктура района.

Рядом расположен супермаркет Лента.

Остановки общественного транспорта находятся в шаговой доступности.

Идеальный вариант для строительства торгового центра.

Без обременений

Собственник - Банк, прямая продажа / торги.

Предложение не является публичной офертой.

Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.

#1-1LS05

№ 1786896908 - 17 ноября в 08:30 - 4057 просмотров (+2 сегодня)

[Показать](#)

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

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1292.5_mzu_047g_s_dohodnostyu_2537554242

Толкостан СитиФест ЭГВС Онлайн Главная | Реформа... ЕПРОДУКТИВ Качественные поставк... АВОС Управление 115gr#512.1041 Личный кабинет... ПОО Оценщик.ру

Здание 1292.5 м²+з/у 0,47г, с доходностью

38 740 000 Р ▼
29 973 Р за м²
или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить записку](#)

8 958 730-46-73

Написать сообщение
Отправит позже часа

Пользователь
Частное лицо
Завершено 10 объявлений
[Документы проверены](#)
[Экологический вклад - 5 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1292.5_mzu_047g_s_dohodnostyu_2537554242

Толкостан СитиФест ЭГВС Онлайн Главная | Реформа... ЕПРОДУКТИВ Качественные поставк... АВОС Управление 115gr#512.1041 Личный кабинет... ПОО Оценщик.ру 47КВ ТП

О здании

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1292.5 м²
Высота потолка: 3.5 м

Отделка: офисная
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение одно

38 740 000 Р ▼
29 973 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 730-46-73

Написать сообщение
Отправит позже часа

Пользователь
Частное лицо
Завершено 10 объявлений
[Документы проверены](#)
[Экологический вклад - 5 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Самарская область, Тольятти, ул. Банькина, 11А,
р-н Центральный [Показать карту](#)

Описание

Предлагаю купить здание с земельным участком. 1 линия домов.

Здание: 1292.5 метров, 3 этажа. Используется как офисный центр в отличном состоянии. Высота потолков на 1 этаже 3.9 метра, 2-3 этажи 3 метра. Отопление от магистрального ГАЗа. Офисный центр полностью заселен арендаторами и приносит стабильный доход!

Земельный участок: 4722 метра, земли населенных пунктов, аренда на 49 лет. Огорожено забором, своя парковка, в жарное время используется как ночная стоянка и приносит стабильный доход. Вокруг жилая застройка.

О здании

Полнота: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице. Бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 100

№ 2537554242 - 22 ноября в 12:29 - 174 просмотра (+0 записки) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1292.5_mzu_047g_s_dohodnost_yu_2537554242

Офис, 3329 м²

89 000 000 Р ▾

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

26 735 Р за м²
или [предложить свою цену](#)



8 958 730-45-55

[Написать сообщение](#)

Григорий
 Компания
 На Авито с января 2011
 Завершено 7 объявлений

[6 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Общая площадь: 3329 м²
 Этаж: 3
 Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая
 Тип сделки: продажа

89 000 000 Р ▾

26 735 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 958 730-45-55

[Написать сообщение](#)

Григорий
 Компания
 На Авито с января 2011
 Завершено 7 объявлений

[6 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Самарская область, Тольятти, ул. Банькина, 27
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Продается офисное помещение (Здание Банка). г.Тольятти, Центральный р-н, ул.Банькина, дом 27. Отдельно стоящее здание. Объект включает в себя VIP кабинеты для руководства, деньгохранилище, оснащен собственной наземной и подземной парковкой. Земельный участок 3941 кв. м (0.39 Га). Все коммуникации, теплоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация. При одновременной оплате уместен ТОРП.

О здании

Годовность: в эксплуатации
 Тип здания: другой

Класс здания: А
 Парковка: на улице

№ 1410969495 - 15 ноября в 13:41 - 2432 просмотра (x1 картинка) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3329_m_1410969495

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275882857/

31 000 000 Р +
35 571 Р за м²

+7 909 329-67-05

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

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовать в СДМ. И мы сами отблагодарим вас!

Написать

Агентство недвижимости
Русская Жемчужина
Документы проверены

Агент
Виталий Викторович Фокин
5.0 - 1

Здание, 871,5 м²
Санкт-Петербург, Тольятти, р-н Автозаводский, пер. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А. На карте

В избранном

Видео 13 фото

871,5 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275882857/

31 000 000 Р +
35 571 Р за м²

+7 909 329-67-05

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

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовать в СДМ. И мы сами отблагодарим вас!

Написать

Агентство недвижимости
Русская Жемчужина
Документы проверены

Агент
Виталий Викторович Фокин
5.0 - 1

Описание

Город Тольятти, в центре Автозаводского района, на проспекте Ленинский, 1 этаж, одноэтажное, свой отдельный вход, парковка у здания и на заднем дворе, задний двор огорожен забором с въездными воротами. Рядом расположена автобусная остановка 9-й квартал. Здание общей площадью 871,5 метров, состоит из одноэтажного и 1 этажей, 1 этаж 504,4 кв.м., с панорамными окнами на Ленинский проспект. Цоколь 352,1 м.д окнами. Высота потолка на 1 этаже от 4,2 м. высота 2,6 м. Электричество 35 кВт, свой теплоточел. Договор с ресурсно-снабжающей организацией заключены. Документы готовы. Земельный участок 1373,3 метра, заключено соглашение об использовании. Здание находится в аренде и приносит доход, окупаемость 10 лет.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 909 329-67-05

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

Условия сделки

Цена	31 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	35 571 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 909 329-67-05

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

О здании

Общая площадь	871,5 м²
---------------	----------

Санкт-Петербург, Тольятти, р-н Автозаводский, пер. 3-й Б квартал, Ленинский просп., 5А

<https://tollyatti.cian.ru/sale/commercial/275882857/>

104yul.com/realty/immobiliya/27398762/

21:53 | Интернет | Каталог

Офис (В), 2 700 м²

в торговом комплексе «Фаворит»

Самарская область, Тольятты, р-н Центральный, мкр. 73-й квартал, ул. Баникина, 16. На фото

В избранное

22 фото

2 700 м² Площадь | 3 из 3 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

1 485 000 Р/мес.
 6 600 Р за м² в год

+7 967 723-82-47

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

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. И получите больше фото видео

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Центр Коммерческой Недвижимости
Документы проверены

ИДЕАЛТОР
Максим Воронин

104yul.com/realty/immobiliya/27398762/

Фотографии (22) | Описание | На карте | Показать объявление

Офис, 2 700 м² | В избранное

Арт: 316F7191

От собственника. Без комиссии. Сдается помещение свободного назначения общей площадью 2700 кв. м. с несколькими входами по адресу: г. Тольятты, Центральный район, ул. Баникина д. 16.

Основные характеристики и преимущества помещения:

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

Стоимость аренды: до 300 кв. м. - 700 руб./кв. м./мес., до 1500 кв. м. - 500 руб./кв. м./мес., до 2500 кв. м. - 350 руб./кв. м./мес. - комм. платежи, возможен торг в зависимости от площади, собственник работает с НДС.

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

По всем вопросам можете обращаться к консультанту: Воронин Максим
От собственника. Без комиссии

1 485 000 Р/мес.
 6 600 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

+7 967 723-82-47

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

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. И получите больше фото видео

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Центр Коммерческой Недвижимости
Документы проверены

ИДЕАЛТОР
Максим Воронин

104yul.com/realty/immobiliya/27398762/

Фотографии (22) | Описание | На карте | Показать объявление

Офис, 2 700 м² | В избранное

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

+7 967 723-82-47

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

Условия сделки

Условия сделки	Цена	Вид аренды	Срок аренды
Цена	1 485 000 Р/мес.	Вид аренды	Длительный
Ставка	6 600 Р за м ² в год	Срок аренды	
Налог	НДС включен 247 500 Р	Минимальный срок аренды	-
Общественный платеж	-	Арендный комиссион	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

+7 967 723-82-47

1 485 000 Р/мес.
 6 600 Р за м² в год

+7 967 723-82-47

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

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. И получите больше фото видео

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Центр Коммерческой Недвижимости
Документы проверены

ИДЕАЛТОР
Максим Воронин

toliyatti.cian.ru/rent/commercial/273998762/

20 мая, 13:01 | 40 просмотров, 1 закладка

Фотографии (22) Описание На карте Показать объявление

Офис: 2 700 м² | [В избранное](#)

Общая информация	
Высота потолка	2,7 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Открытая
Подъезд	Подземный
Количество мест	250
Подъезд	Наружный
Количество мест	50

в торговом-офисном комплексе «Визарет»
Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 71-й квартал, ул. Банянина, 16

[Показать район](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

1 485 000 Р/мес.
6 500 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 967 723-82-47

ОМС в сообщении в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении более подробный номер.

Попытка позвонить, хотя вы не опубликовали на ЦИАН. И контакт отключен от звонков.

[Написать](#)

Агентство недвижимости
Центр Коммерческой Недвижимости
Документы готовы

АГЕНТОР
Максим Воронин

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

toliyatti.cian.ru/rent/commercial/277034440/

20 мая, 13:01 | 40 просмотров, 1 закладка

Свободное назначение, 1 444 м²
Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А, 1й этаж

[В избранное](#) [Написать](#) [Написать](#) [Написать](#) [Написать](#) [Написать](#)

12 фото

1 444 м² **1 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Состояние

Аренда производственно-офисного комплекса под предпринимательство или офис компании с отдельной территорией. Площадь линии ул. Воскресенская. Очень выгодные условия эксплуатации здания. Варианты аренды части здания рассматриваем. Более подробно по все вопросы о сотрудничестве звоните по телефону.

Лен 296731

950 000 Р/мес.
7 895 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 987 167-54-55

ОМС в сообщении в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении более подробный номер.

Попытка позвонить, хотя вы не опубликовали на ЦИАН. И контакт отключен от звонков.

[Написать](#)

Агентство недвижимости
Перспектива 24 Тольятти
Документы готовы

АГЕНТОР
Руслан Каленгулин

https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/277026444/

Свободное назначение, 1 444 м²

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 987 167-54-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на бум. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Условия сделки

Цена	950 000 в/мес.	Взношение	Грима Аренд
Ставка	7 895 Р за м ² /год.	Срок аренды	Долгосрочный
Налог	НДС не облагается	Минимальный срок аренды	-
Обыденный платеж	-	Арендная комиссия	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	1%
Предоплата	2 месяца		

+7 987 167-54-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на бум. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Воскресенская ул., 1А

950 000 Р/мес. +
7 895 Р за м² в год.
Ссылка на рекламный сайт.
Комиссия 1%

+7 987 167-54-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на бум. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Помогите, проверьте, что такое по объявлению на ЦИАН. Иначе иначе будет плохо

Написать

ПЕРСПЕКТИВА и ЦИП/ТОИ НЕДЕЛИМНОСТЬ
Перспектива 24 Тольятти
Документы гарантированы

ИДУЩИЙ
Руслан Каламуллин

https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279671647/

Свободное назначение, 616,2 м²

в торговле - офисное здание «Велит»
Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 23-й квартал, ул. 40 лет Победы, 24. На фото

3 мин. 2745 | 17 просмотров, 3 закладки

Свободное назначение, 616,2 м²

369 720 Р/мес. +
7 200 Р за м² в год.
Ссылка на рекламный сайт.
УСН без комиссии

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

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на бум. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Помогите, проверьте, что такое по объявлению на ЦИАН. Иначе иначе будет плохо

Написать

ID 16236263

616,2 м² | 1 из 3 | Занято до нбр 2022
Площадь | Этаж | Планировка

Сдается ОТ СОБСТВЕННИКА в аренду помещение свободное назначения на первом этаже ОЦ Велит по адресу г. Тольятти, 40 лет Победы, д.24. Здание находится в густонаселенной части города на левой линии домов, хорошо просматривается с прилегающих улиц. Локация имеет высокой пешеходный и автомобильный трафик. Собственная парковка по всему периметру объекта размером около 500 машиномест. В данном помещении есть возможность для организации загрузки со двора.

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279471647/

Свободное назначение, 616,2 м²

Фотографии (0) Описание На карте Выставить оценку Показать объявление

автомобильный трафик. Собственная парковка по всему периметру объекта размещает около 300 машиномест. В данном помещении есть возможность для организации разгрузки со двора.

Преимущества помещения:
 первый этаж жилого здания с отдельным входом,
 возможность круглосуточной работы;
 большое количество окон;
 высокие потолки;
 удобно размещение наружной рекламы, отличная видимость;
 высокий пешеходный и автомобильный трафик;
 вся необходимая коммуникация;
 имеется зона разгрузки с пандусом

Идеально подойдет под банк, офис, ресторан, спортзал и др.
 Заинтересованы? Свяжитесь с нами прямо сейчас или добавьте объявление в избранное!

Возможное назначение

Офис
 Торговая площадь

Банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, фитнес, спортзал, так, косметика, продукты, медицинский центр, ресторан, школа, магазин, стоматология, лого, клиентский офис, мебель, ютуб/визуальная реклама, теннисный клуб, олимпиада, олимпиада, предпринимательство, свободное назначение, спортивный зал, столовая, студия танцев, спортзал, фитнес, танец.

Показать всё

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

369 720 Р/мес.
 7 200 Р за м² в год
 Связаться по номеру телефона
 VOP. Без комиссии

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

ОКС и объекты в ипотеку
 доступны на Бюджет. Занятие
 В объявлениях показан примерный план

Помогите другим, кто ищет это объявление на ЦИАН! И добавьте свое фото профиля

Написать

ID 16236262

tolyatti.cian.ru/rent/commercial/279471647/

Свободное назначение, 616,2 м²

Фотографии (0) Описание На карте Выставить оценку Показать объявление

Условия сделки

Цена	369 720 Р/мес.	Тип аренды	Прочая аренда
Ставка	7 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	270 000 Р	Арендная ставка	Да
Коммунальные услуги	По факту	Стоимость аренды	-
Зачислываемые расходы	По градостроению	Комиссия за аренду	-
Предоплата	1 месяц		

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

ОКС и объекты в ипотеку
 доступны на Бюджет. Занятие
 В объявлениях показан примерный план

Общая информация

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолка: 3 м

Вид: Отдельный с улицы

Состояние: Чистой комнатой

Количество комнат: 3

Мощность кВт: 15

Парковка: Наземная

Парковка: Наземная

369 720 Р/мес.
 7 200 Р за м² в год
+7 987 169-49-52
+7 967 723-44-25

ОКС и объекты в ипотеку
 доступны на Бюджет. Занятие
 В объявлениях показан примерный план

Помогите другим, кто ищет это объявление на ЦИАН! И добавьте свое фото профиля

Написать

ID 16236262

<https://tollyatti.cian.ru/rent/commercial/279471647/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«10» марта 2022 г.

№ 1076

Дата выдачи сертификата

Регистровый номер ИП «Партнерство РОО»

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

ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ИП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

"Атлант Оценка"

ИНН 7723748640

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

место нахождения

Срок действия сертификата с 10.03.2022 г. до 10.03.2023 г.

Президент ИП «Партнерство Российского
общества оценщиков»

(И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до

()



Владелец Сертификата соответствует требованиям, предъявляемым ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и имеет правовые основания на заключение договоров на проведение оценки.

Право подтверждается членством в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) оценщиков (штатных сотрудников Партнера / Партнера осуществляющего частную практику):

1. Гринченко А.С. (№ 009656 в реестре РОО);
2. Ефремов А.Н. (№ 008847 в реестре РОО);

Сертификат считается недействительным и подлежит возврату в НП «Партнерство Российского общества оценщиков» в случае:

- несоответствия Партнера требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и Положению о выдаче сертификата на право предоставления услуг по оценке НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- прекращения членских отношений с НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- в случае изменения данных Партнера, указанных в настоящем Сертификате.



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО "Атлант Оценка"
г. Москва

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

№ 1251/77-1111/10

ООО "Атлант Оценка"

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

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артемьев

26 марта 2020 г.



Действительно до 26.03.2023 г.

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о
сотрудничестве от «22» ноября 2012г.



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО
Орган, создающий систему: ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22
Орган по сертификации: ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.2354-21

Выдан ООО «Атлант Оценка»

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

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных изделий, драгоценных металлов и камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости; оказанию всех видов консалтинговых услуг

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 2645 от 10.08.2021 г.

Дата выдачи: 10.08.2021 г.

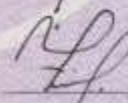
Срок действия: 10.08.2024 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента

Председатель
экспертной комиссии



 А.В. Волков

 Д.А. Черницына

0014090

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

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ
Goodwill Certification System



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УДЛО
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Разрешение на применение Знака соответствия системы

№ РОСС RU.3745.04УДЛО / P.2439-21

Выдано ООО «Атлант Оценка»

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

На основании Сертификата соответствия № РОСС RU.3745.04УДЛО / СМК.2354-21

Настоящее Разрешение предоставляет право на применение Знака соответствия
Системы сертификации систем менеджмента «Евро-Стандарт-Тест»

Условия применения знака соответствия:

фирменные бланки предприятия, договоры,
печатные и рекламные издания

Дата выдачи: 10.08.2021 г.

Срок действия: 10.08.2024 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента



 А.В. Волков

0014087

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

40-0732026- Москва, 2021 г. - 48 - 73 10 415

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ
Goodwill Certification System



ОПОРА РОССИИ
ПОДДЕРЖКА ПАРТНЕРСТВА
И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ

ЧЛЕНСТВО В ПАРТНЕРСТВЕ РОО В РОССИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,
Свидетельство № 1251/77-1111/10

Дата выдачи: 13.01.2022г.

Окончание действия: 13.01.2023г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков





Партнерство РОО

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

107078, Москва, Новая Басманная ул., 21-1
Тел./факс: (499) 261-5653
E-mail: info@roopartner.ru

Исх.№ 05 от 13.01.2022г.

Выписка из реестра.

Настоящим подтверждаем, что Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (далее НП «Партнерство РОО»), Свидетельство № 1076 от 03.06.2010г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010г. Свидетельство об аккредитации № 1251/77-1111/10.

НП «Партнерство РОО» настоящим свидетельствует, что за период деятельности ООО «Атлант Оценка» в отношении данной организации:

- не применялись дисциплинарные взыскания;
- отсутствуют жалобы на действия ООО «Атлант Оценка» об исполнении требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики
- задолженности по оплате членских взносов не имеют.

Президент
НП «Партнерство РОО»



И.Л. Артеменков



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-045176/22 от «29» апреля 2022

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» 111020, г. Москва, 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10 ИНН 7723748640 E-mail: info@atlant-mos.ru Тел.: +7(499)975-98-15
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «26» мая 2022 года по «25» мая 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» мая 2022 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» мая 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по всем страховым случаям, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора и период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Атлант Оценка»

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

Заместитель начальника отдела
по страхованию финансовых рисков
профессионального уровня
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Иван Стариков И.В., тел. 2754300000



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Балаев Илья Викторович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 100121852644

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

05 октября 2015 года, регистрационный № 009648

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002809 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированной член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Балаева Ильи Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Балаев Илья Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «05» октября 2015 г. за регистрационным номером 009648

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003458-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
- №005409-2 от 16.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 16.03.2021;
- №014794-3 от 21.09.2018, Оценка бизнеса, действителен до 21.09.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 5 лет

Общий стаж: 5 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ПН - 095 от 18.12.2014 ЧОУ ВПО "Невский институт управления и дизайна" (переподготовка в области оценки);
- Диплом №КА 26350 от 28.01.2014 ФГБОУ ВПО "Петрозаводский государственный университет" (высшее)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.08.2020 мер дисциплинарного воздействия не применялось. По состоянию на 17.08.2020 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 августа 2020 г.

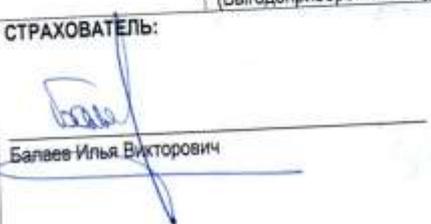
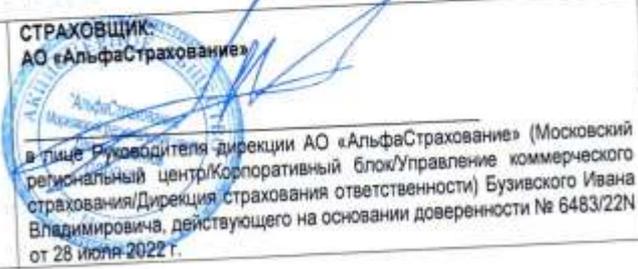
Дата составления выписки 17 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

ПОЛИС №0991R/776/40596/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		5 сентября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40596/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Балаев Илья Викторович Адрес регистрации или ИНН: 100121852644	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 октября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 сентября 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 октября 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 октября 2022 г. по 30 сентября 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  Балаев Илья Викторович  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6463/22N от 28 июля 2022 г.	



Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Балаев
Илья Викторович

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
Частном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Невский институт управления и дизайна»

Решением от
18 декабря 2014 года

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ
ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
782401695899

Документ о квалификации

Регистрационный номер **ПП-095**

Города **Санкт-Петербурге**

Дата выдачи **30 декабря 2014**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. **Петрозаводск**

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение

высшего профессионального образования
"Петрозаводский государственный университет"

ДИПЛОМ

КА № **26350**



Решение
Государственной аттестационной комиссии

от **28 января 2014** года

Балаеву Илье Викторовичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

**ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"**



Преподобитель
диплома

М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

03 10 февраля 2014

Регистрационный номер

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020242-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Балаеву Илье Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ФРЦ», Москва, 2021 г., № 15/04/21



013268 - KA1