

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»



**ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

445354, Самарская обл., г.Жигулевск ул.9 Января, 18
ИНН/КПП 6345014397/634501001 ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г.
тел/факс 8 (84862) 7-16-36

ОТЧЕТ № 27/05/22

об оценке нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м.
расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер
63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, по адресу:
Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8

ЗАКАЗЧИК:

Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации городского округа
Жигулевск

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки и экспертизы»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина,
котельная №8

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ:**

10 мая 2022г.

г. Жигулевск, 2022 год

445350, Самарская область, городской округ Жигулевск
г.Жигулевск, ул.Пушкина, дом 17
Комитет по управлению муниципальным имуществом
администрации городского округа Жигулевск
Руководителю КУМИ администрации
городского округа Жигулевск
Кульковой С.А.

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №27/05/22 на оказание услуг об оценке от 10 мая 2022г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенных по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8

*Оценка объектов выполнена по состоянию на 10 мая 2022г.
Осмотр объекта был произведен 10 мая 2022г.*

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению:

Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 332,90 кв.м.	608 000 с учетом НДС в том числе НДС 101 333
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 1360,0 кв.м.	2 138 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 746 000

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

Представленный Отчет об оценке - это документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», предназначенный для заказчика оценки, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Центр оценки и экспертизы»**

Праслова Н.С.

СОДЕРЖАНИЕ.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4.	Допущения и ограничительные условия	9
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6	Основные понятия и определения	10
1.7	Этапы проведения оценки	12
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
3.	Анализ рынка объекта оценки	16
3.1.	Анализ социально-экономической ситуации в Самарской обл.	16
3.2.	Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске	20
3.3	Анализ рынка земли	24
3.4.	Анализ рынка коммерческой недвижимости	25
3.4.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
4.1.	Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.	31
4.2.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости	36
4.2.1.	Затратный подход	36
4.2.2	Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта	41
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	43
6.	ЛИТЕРАТУРА	
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта	
	Приложение 2. Копия технического паспорта на здание	
	Приложение 3. Сведения об оценщике	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.
1.1. Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	- Нежилое 1-но этажное здание – котельная (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. Земельный участок, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 27/05/22 на оказание услуг об оценке от 10 мая 2022г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	10 мая 2022г.
Дата проведения оценки:	10 мая 2022г. – 16 мая 2022г.
Дата составления отчета:	16 мая 2022г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость:	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, нежилое здание
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей
Сравнительный подход	Обоснованно не применялся
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки земельных участков применялся один затратный подход.
Значение итоговой величины стоимости	Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, адрес объекта: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8, составляет на дату оценки: 2 746 000 руб. с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 2 138 000 руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).

1.2. Задание на оценку

1. Обязательные требования к заданию на оценку	
<u>Основание:</u> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 297	
Объект оценки (согласно ФСО 1 п. 17а):	- Нежилое 1-но этажное здание – котельная (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м.; Земельный участок, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Объект недвижимости состоит из земельного участка и расположенного на нем улучшения. На земельном участке расположено 1-этажное здание котельной.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АА №271359, выдано 17 октября 2001г. Самарской областной регистрационной палатой на здание котельной 2. Технический паспорт на здание котельной, составленный Жигулевским БТИ по состоянию на декабрь 1988г. 3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.03.2022г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	При оценке объекта оценки учитывается: -права собственности Ограничения и обременения прав на объект оценки не выявлены.
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 17б	Муниципальная собственности
Цель оценки ФСО 1 п. 17в	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 17г	Продажа в рамках конкурсного производства. Связанные с предполагаемым использованием результатов оценки ограничения: ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки и настоящим Заданием на оценку
Вид стоимости ФСО 1 п. 17д	Рыночная стоимость. Это - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата оценки ФСО 1 п. 17е	10 мая 2022г.
Срок проведения оценки ФСО 1 п. 17ж	10 мая 2022г. - 16 мая 2022г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 17з	1.Оценщик не принимает на себя какой – либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объекты оценки. 2.Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводится. 3.Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях 4.Прочие допущения и ограничения указаны в п.1.4.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, здание котельной. Котельная не эксплуатируется, эксплуатация возможна после проведения реконструкции здания

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:	
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Сведения о заказчике:	445350, Самарская область, Городской округ Жигулевск, Г. Жигулевск, ул. Пушкина, 17 ОГРН 1076382000166, дата выдачи 29.01.07 ИНН 6345016323 КПП 634501001 Финансовое управление (КУМИ администрации городского округа Жигулевск лицевой счет 700.01.082.1) единый казначейский счет 40102810545370000036 казначейский счет 03231643367040004200 в отделение Самара Банка России //УФК по Самарской области г. Самара, БИК 013601205 лицевой счет 02423004210
Сведения об исполнителе (Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	
Организационно-правовая форма, полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»
Местонахождение:	Юр. адрес: 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 Факт. адрес: г.Жигулевск, мкр.В-1, дом 20, т.дом Чайка, 2-й этаж
Реквизиты:	ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001
Сведения о Страховании:	<u>Страховщик</u> : СПАО «Ресо-гарантия» <u>Полис</u> : №922/2060172291 <u>Срок страхования</u> : с 10.11.2021г. по 09.11.2022г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей.
Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	В штате ООО «Центр оценки и экспертизы» 2 сотрудника, соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности":	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» 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 «Центр оценки и экспертизы» 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.
Сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке	
ФИО:	Праслова Наталья Сергеевна
Членство в СРО:	Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г
Сведения о СРО:	НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. Место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027016-1 от 03 августа 2021г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №211 от 03 августа 2021г. -Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450 -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» -Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинении ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам Страховщик: СПАО «РЕСО-гарантия» Полис : №922/2060161716 Срок страхования: с 10.11.2021г. по 09.11.2022г. Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей.
Основание проведения оценки	Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г.

Оценщиком:	Работает по настоящее время
Стаж работы в оценочной деятельности:	Работает по настоящее время. Стаж работы – 17 лет.
Сведения о месте нахождения оценщика:	г.Жигулевск, В-1, дом 20, т/дом Чайка, 2-й этаж
Адрес электронной почты оценщика:	centr-oc@mail.ru

1.3.1. Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

Заявление о соблюдении (декларация) оценщика призвано зафиксировать личное подтверждение оценщиком того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков ;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе ;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели осмотр и обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО 3 п. 8Г)

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика -основанное 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. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких –либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, представленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласия с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п.36 ФСО №1).

1.4.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

1.4.2 Об учете НДС

Заказчик оценки – юридическое лицо, с применением налога на добавленную стоимость. Рынок воспринимает расчеты с указанием конечных цен, в которые включены все налоги. Следовательно, в данном случае, для решения задач, поставленных заказчиком, цены приводятся с НДС.

1.4.3 Рекомендуемые цены сделок

В общем случае, рекомендуемой для совершения сделки величиной является рыночная стоимость. Данный термин предполагает законное использование, что, в свою очередь, накладывает на типичного продавца ответственность по гарантиям работоспособности объекта. В данном случае продавец не заинтересован в гарантийном обслуживании и обслуживание производится в соответствии с требованиями ГК РФ. Соответственно, в расчетах стоимостных параметров необходимо учесть отсутствие гарантийных обязательств по работоспособности и производить реализацию на условии «как есть».

Исходя из перечисленного:

- с учетом требований закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приведена рыночная стоимость права собственности на объект оценки

- с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации приводится наиболее вероятная цена реализации без принятия на продавца гарантийных обязательств.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 П. 8Д)

Нормативные документы, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
3. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
4. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
5. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО» «Оценка недвижимости». Использование данных стандартов связано с членством оценщика в данной саморегулируемой организации оценщиков.

Указанные Стандарты являются Обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2 ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года, п.2 ФСО №2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года, ФСО №3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.6. Основные понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. *(в ред. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 14.11.2002 № 143-ФЗ, ст.3)*

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. *(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.3)*

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи),
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия),
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества,
- права требования, обязательства (долги),
- работы, услуги, информация,
- иные объекты гражданских прав при установлении возможности их в гражданском обороте. *(в ред. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ст.5)*

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.15,23)

Под **физическим износом** здания следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств: прочности, устойчивости, надежности и др. в результате воздействия природно - климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Износ внешнего воздействия - снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Функциональный износ - это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - **аналогом объекта** оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.14,22)

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.13,21)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.4,5,6,7,8,9,10,12,18)

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Предполагаемое **использование результата оценки**.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе:

- при совершении сделок купли-продажи,
- передаче в аренду или залог,
- страховании,
- кредитовании,
- внесении в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,
- при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,
- реорганизации и приватизации предприятий,
- разрешении имущественных споров,
- принятии управленческих решений и иных случаях.

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. (в редакции Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), п.3,4,6,8,9,10)

Недвижимое имущество - полные или частичные права на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть все объекты, присоединенные к земле, подземные и надземные присоединения, все долговременные присоединения к зданиям, встроенные объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. (в редакции Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОС» «Оценка недвижимости», протокол № 7 от 24.10.2006г., п.1)

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе».1

Государственная регистрация недвижимости.

«Право собственности и другие права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами».2

1.7.Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке с применением всех приемлемых в данном случае методов оценки. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Окончательная величина рыночной стоимости Объекта была получена путем согласования результатов, полученных различными методами.

Анализ предоставленной заказчиком информации

Таблица №1

Вид информации	Описание	Анализ (соответствие/несоответствие)
Оформление предоставляемой информации.	«Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы) должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке» п.11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».	Соответствует. Все представленные заказчиком оценки и необходимые для проведения оценки документы, в частности правоустанавливающие и технические документы, имеют подпись уполномоченного лица и печать федерального органа исполнительной власти. Предоставленные оценщику копии документов заверены Заказчиком.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующее право на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Заказчиком были предоставлены правоподтверждающие документы на объект оценки. Предоставленные документы дают достаточно исчерпывающую информацию о виде и объеме прав на объект оценки.
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей объекта оценки, право на которое оценивается, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих	Особенности объекта оценки были описаны согласно данным осмотра и данным технического паспорта. Описание составлено в разделе «Описание объекта оценки»

1 Гражданский кодекс РФ, часть I, М., 1994. Статья 130 главы 6.

2 Гражданский кодекс РФ, часть I, М., 1994. Статья 131 главы 6. Пункт 1.

	технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация)	
Установление данных об обременении на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений объекта оценки, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	В документах, предоставленных Заказчиком сведений об обременениях нет.
Вывод: информация, предоставленная заказчиком и используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованию достоверности, достаточности и существенности.		

Также в тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Основные материалы приложены к отчету в виде распечаток (скриншотов).

В случае если в качестве информации использовалось экспертное мнение, то проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям в разделе анализа рынка.

1.7.1. Анализ достаточности и достоверности информации

Цель: Определение наличия источников исходных данных и информации, использованных в Отчете об оценке, проверки их достаточности и достоверности.

1. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой:

- при идентификации и описании объекта оценки,
- для описания рынка объекта оценки,
- для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

2. В приложении Отчета об оценке прикладываются копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, которые позволяют полностью идентифицировать объект оценки (местоположение, площадь, разрешенное использование и т.д.).

Предоставленные Заказчиком документы сверены оценщиком и являются достоверными.

1.7.2. Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В соответствии с п. 11 ФСО №3: « В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

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

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (устно и в виде электронных таблиц), является достоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал Оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Вывод:

По результатам анализа Оценщик выявил, что источники информации имеются в достаточном количестве.

Использованная Оценщиком информация позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.

Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и при определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Оценщиком выдержан и соблюден принцип достаточности и принцип соответствия требованию достоверности.

1.8. Этапы проведения оценки.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Процесс оценки связан со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки.

При выполнении оценки стоимости объекта оценки рекомендуется использовать следующий порядок работ:

Первый этап – проведение идентификация объекта и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели оценки, вида определяемой стоимости и даты оценки.

Второй этап – сбор и подтверждение информации, на основании которой будут основаны расчеты и заключения о стоимости объекта. Данный этап достаточно важный, поскольку от качества и полноты собранной информации напрямую зависят результаты работы в целом.

Третий этап – является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Четвертый этап – заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

Окончательное заключение о стоимости объекта оценки основано на всей совокупности имеющейся информации.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие **этапы**:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:*
 - Осмотр объекта оценки;
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта;
 - Описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
 - Изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
 - Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры, тенденций);
 - Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта;
3. *Определение рыночной стоимости объекта оценки, включая выбор подходов и методов определения рыночной стоимости и осуществление необходимых расчетов.*
4. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.*
5. *Составление отчета об оценке.*

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 2-1 Документы, характеризующие земельный участок:

1	Свидетельство о государственной регистрации права от 13.07.2015г., выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на земельный участок
2	Кадастровый паспорт земельного участка №63-00-102/12-344216 от 12.09.2012г.

Таблица 2-2 Документы, характеризующие здания и сооружения:

1	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АА №271361, выдано 17 октября 2001г. Самарской областной регистрационной палатой
2	Технический паспорт на здание – котельная, (Лит.АА1), составлен по состоянию на ноябрь 2018г.

2.2. Описание объектов оценки.

Лит.А – котельная

Таблица 2-3

Год постройки	1953	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Местоположение	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8	
Площадь по наружному обмеру, кв.м.	430,4	
Строительный объем, куб.м.	2001	
Группа капитальности	1	
Элементы здания	Материалы конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, отклонение от вертикали и выпучивание стен
Перекрытия	Деревянное (подшивка потолка к стропилам, ж/бетонные плиты	Поражение древесины гнилью, расслоение древесины, скалывание в узлах соединений балок
Кровля	Рулонная	Отслоение покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена
Полы	Бетонные, деревянные, плиточные	Полное разрушение покрытия и основания

Оконные проемы	Двойные створные	Не удовлетворительное, частичное отсутствие оконных рам и остекления, разрушение оконных проемов
Дверные проемы	Деревянные	Не удовлетворительное, коробки и часть дверных полотен отсутствуют, дверные проемы частично разрушены
Внутренняя отделка	Штукатурка	Не удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	

Таблица 2-5 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8
Схема расположения из публичной кадастровой карты³	
Кадастровый номер	63:02:0303008:1568
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.03.2022г.
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Коммунальное хозяйство
Площадь общая	1360 кв.м.
Кадастровая стоимость⁴	Не определена
Обременения земельного участка	Не установлены
Рельеф участка	спокойный без уклона

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис. 1. Схема расположения объекта оценки.



³ Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

⁴ Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 2 Аэрофотографический снимок месторасположения объекта оценки.



Таблица 2-1 Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
<i>Адрес объекта недвижимости</i>	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8
<i>Типичное использование окружения</i>	Рядом с объектом оценки находится Администрация города, городской парк культуры, жилые дома, магазины.
<i>Основной тип застройки</i>	Капитальные здания (жилые, административные и торговые здания).
<i>Плотность (полнота) застройки</i>	Плотность застройки средняя.
<i>Этажность застройки</i>	Разновысотная
<i>Благоустройство территории</i>	Подъездная дорога и пешеходные дорожки заасфальтированы. Объект оценки находится внутри квартала
<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Все виды инженерных коммуникаций
<i>Условия окружающей среды</i>	Хорошие
<i>Транспортная доступность</i>	Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге с ул. Пушкина. Ближайшие остановки общественного транспорта: «Площадь мира» - 261м.; «Поликлиника» - 300м.
<i>Вид подъездных путей</i>	Асфальтированные автодороги
<i>Грунты, почвы</i>	Нет данных
<i>Интенсивность движения</i>	Интенсивность движения транспорта - высокая, пешеходная активность – высокая
<i>Деловая активность</i>	Центральный район г.Жигулевска является районом высокой деловой активностью.
<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительное. Промышленные предприятия и автотранспорт создают высокий уровень экологического загрязнения, превышающий нормы. В Жигулевске насчитывается 35 предприятий, подлежащих контролю со стороны федеральных органов по надзору в сфере экологии и природопользования. Они выбрасывают в атмосферу различные вредные примеси 2-4 класса опасности, а также специфические примеси. Среди вредных в приоритете ксилол, фторид водорода, толуол, углеводороды, формальдегид, аммиак. Они являются дополнением к основным примесям, таким как пыль, диоксид азота, диоксид серы, оксид углерода, оксид азота. Металлы (марганец, хром, свинец, алюминий, железо) в качестве специфических примесей в разной степени присутствуют у большинства предприятий Жигулевска. Основной вклад в загрязнение атмосферы вносят «Жигулевские стройматериалы», карьероуправление, Жигулевский известковый завод, котельные, «АКОМ», «Волжская металлургическая компания», хлебозавод, «Улада», автотранспорт. Негативно влияет на атмосферу Жигулевска перенос загрязняющих веществ от крупных тольяттинских производств при соответствующих направлениях ветра. По показаниям наблюдений, проводимых «Приволжским управлением по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды», в Жигулевске наблюдалось превышений ПДК по аммиаку и взвешенным веществам (пыли).

	Согласно Государственному докладу о состоянии окружающей среды и природных ресурсов Самарской области индекс загрязнения атмосферы для Жигулевска за последние несколько лет возрос и составил 4,5. Тем не менее, он считается низким (ниже 5), и является одним из самых низких в области. ⁵
Историческая и культурная значимость	Нет данных

ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ.

Оцениваемый объект имеет местоположение с удобным транспортным подъездом, что способствует повышению привлекательности объекта, подтверждая эффективность вложения средств в данный объект.

3. Анализ рынка объекта оценки.

В разделе анализа рынка объекта оценки и других внешних факторов рассматриваются следующие разделы:

- *Макроэкономический анализ*
 - *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки.*
 - *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.*
 - *Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки*
 - *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов*
 - *Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки*

Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке, вероятном характере использовании объекта.

3.1. Макроэкономический анализ

В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Неопределенность экономической ситуации в России находится на высочайшем уровне. Ясно, что действующие официальные прогнозы полностью потеряли какую-либо актуальность. Они интересны только для того, чтобы потом сравнить, как далеко оказались прогнозные показатели от будущих фактических данных. Тем не менее не стоит забывать, что по итогам 2022 года, согласно официальным правительственным прогнозам, прирост ВВП России должен был составить 3%, инфляция — 4%, среднегодовой курс доллара — 72,1 рубля, цена на нефть марки «Юралс» — 62,2 доллара за баррель... Уже сегодня понятно: ни один из этих прогнозных показателей не окажется и близко к тому, что будет на самом деле.

Текущая экономическая статистика по понятным обстоятельствам пока не фиксирует негативных изменений: последние данные Росстата по важнейшим социально-экономическим показателям имеются пока только за февраль 2022 года. А февраль — он в целом из той еще, прошедшей экономической реальности. Что касается промышленного производства, то Росстат фиксировал в феврале 2022 года его прирост в годовом выражении на 6,3%. Хороший, можно сказать, завидный результат. Но и это представляется той «картинкой», которая остается в прошлом и с которой потом придется сравнивать будущие показатели социально-экономического развития страны.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы.

Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество коммерческого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;
- рынок коммерческой недвижимости Самарской области.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

⁵ Источник: <http://zhigra.ru/component/content/article/35-main/2794>, <http://vstrg.info/ob-ekologii/chem-dyshit-zhigulevsk.html>

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В помесечном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Самарская губерния образована с 1 января 1851 года на основании указа Сената от 6 декабря 1850 года. Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара (1194,5 тыс. жителей), основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Самарская область занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31% территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км и с запада на восток — на 315 км.

Область располагает значительными запасами полезных ископаемых и входит в число основных нефтедобывающих и нефтеперерабатывающих регионов страны. Удельный вес Самарской области в запасах и добыче нефти на суше России составляет 1,5% и около 3% соответственно.

Административно-территориально Самарская область делится на 11 городов, 24 поселка городского типа и 27 сельских районов (324 сельских администраций и волостей). В область входят города Самара — областной центр, Тольятти, Сызрань, Новокуйбышевск, Чапаевск, Отрадный, Жигулевск, Октябрьск, Кинель, Похвистнево, Нефтегорск. По предварительным данным Всероссийской переписи населения 2002 года численность постоянного населения области составила 3239,8 тыс. человек. Это двенадцатое место в России. Основная масса городского населения проживает в областном центре Самара (1,3 млн. человек) и городе Тольятти (0,7 млн. человек). Самарская область — один из ведущих российских промышленных регионов, отличающийся значительным многообразием отраслей промышленности. В настоящее время промышленный комплекс представлен около 400 крупными и средними предприятиями и более 4 тысячами малыми. Наибольшее развитие получили такие отрасли промышленности, как машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. На долю легковых автомобилей, производимых в области, приходится более 70% от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких, как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12%.

Географическое положение. Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в среднем течении реки Волги. Граничит: на юго-западе — с Саратовской областью, на западе и северо-западе — с Ульяновской областью, на севере — с Республикой Татарстан, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Оренбургской областью. На юго-востоке Самарская область имеет также небольшой участок границы с Казахстаном.

Природные условия. Волга делит Самарскую область на две части: правобережье (возвышенность Жигули высотой до 375 м) и левобережье (с Низким и Высоким Заволжьем). На территории области находятся Куйбышевское и Саратовское водохранилища. Климат континентальный, засушливый; средняя температура января —13 градусов, средняя температура июля +21 градус; количество осадков — 400 мм в год. На территории Самарской области распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Население

По предварительной оценке численность населения региона по состоянию на начало 2019 года составила 3211,6 тыс. человек — 2,2% населения России и 10,8% населения Приволжского федерального округа. По численности населения Самарская область занимает 12 место среди регионов России и 4 место среди регионов Приволжского федерального округа. Областной центр — городской округ — Самара с численностью населения 1172,4 тыс. человек.

Самарская область является высокоурбанизированным регионом, большинство граждан Самарской области проживают в городской местности (83,4% от численности населения области). На территории Самарской области находится уникальная двухядерная Самаро-Тольяттинская агломерация, в которой проживает более 85% населения области.

Самарская область — многонациональный регион с преобладанием русского населения — 85,6% от общей численности населения, татары — 4,1%, чуваша — 2,7%, мордва — 2,1% и др. Всего на территории области проживают представители 157 национальностей и 14 входящих в них этнических групп.

Около 60% жителей области — граждане трудоспособного возраста. Средний возраст граждан — 40,3 года. В общей численности населения области преобладают женщины — 54,3%.

Экономические преимущества и недостатки. Самарская область входит в первую пятерку наиболее экономически мощных регионов России. Этот регион — бюджетный донор. Самарская область занимает ключевое транспортно-географическое положение в европейской части России. Через нее проходят основные широтные транспортные «коридоры», связывающие Москву с Уралом и Сибирью. В недрах Самарской области имеются месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию, горючих сланцев, нерудных строительных материалов. На территории области действует одна из крупнейших в Волжском каскаде Волжская ГЭС им. Ленина. Почвы области — одни из наиболее плодородных в России, однако испытывают дефицит влаги. Развитая инфраструктура и мощная строительная база в послевоенные годы делали Самарскую область одной из наиболее привлекательных для размещения все новых и новых промышленных производств.

Основным недостатком экономического развития и жизнедеятельности населения Самарской области стала неблагоприятная экологическая обстановка вследствие перенасыщенности региона нефтеперерабатывающим и нефтехимическими производствами. Именно поэтому не был пущен новый завод по переработке химического оружия в Чапаевске. Вследствие высокой урбанизированности и инфраструктурной насыщенности территории сельское хозяйство области не удовлетворяет потребности населения в продуктах питания.

Специализация. Самарская область выделяется в России как регион концентрации обрабатывающей промышленности, прежде всего транспортного машиностроения. Здесь выпускается почти 80% всех российских легковых автомобилей.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (производство легковых автомобилей, станков, самолетов, сельскохозяйственных машин, электротехнической продукции, подшипников, оборудования для нефтяной, химической, легкой, пищевой промышленности). Развиты нефтеперерабатывающая, нефтехимическая и химическая промышленность (производство синтетического спирта, фенола, ацетона), производство стройматериалов (цемента, асбоцементных труб, шифера); пищевая промышленность (мукомольная, мясная), легкая промышленность. Самарская область является монополистом в России по производству 12 видов промышленной продукции, в том числе легковых автомобилей, шарошечных долот, лодочных моторов, самолетов ТУ-154, алюминиевой ленты и т. п.

Рейтинг городских округов Самарской области за январь – август 2021 года

№ п/п	Наименование городского округа	Минус привлекательность из внебюджетных источников в среднем по округу за период 2017-2021 гг., % ¹	Минус		Структурные изменения в расходах на содержание различных объектов в среднем по округу за период 2017-2021 гг., рублей ²	Минус		Уменьшение расходов на содержание объектов в среднем по округу за период 2017-2021 гг., рублей ³	Минус		Уменьшение расходов на содержание объектов в среднем по округу за период 2017-2021 гг., рублей ⁴	Минус		Уменьшение расходов на содержание объектов в среднем по округу за период 2017-2021 гг., рублей ⁵	Минус		Уменьшение расходов на содержание объектов в среднем по округу за период 2017-2021 гг., рублей ⁶	Минус		Уменьшение расходов на содержание объектов в среднем по округу за период 2017-2021 гг., рублей ⁷	Средний по округу ⁸
			на 2017 - период 2021 года	на 2018 - период 2020 года		на 2017 - период 2021 года	на 2018 - период 2020 года		на 2017 - период 2021 года	на 2018 - период 2020 года		на 2017 - период 2021 года	на 2018 - период 2020 года		на 2017 - период 2021 года	на 2018 - период 2020 года		на 2017 - период 2021 года	на 2018 - период 2020 года		
1.	Свердловская область	113,1	4	7	210 128	7	7	22 865	5	4	32 090	1	1	0,77	4	6	9 375	1	1	16 645	-7,6
2.	Тюменская область	111,4	5	9	406 148	4	3	33 845	4	3	45 775	4	4	1,32	8	8	6 416	3	4	13 866	-6,8
3.	Свердловская область	108,9	6	8	217 420	6	6	11 722	6	6	39 341	5	5	0,67	1	2	5 017	5	5	8 488	-11,8
4.	Ненецкий автономный округ	120,0	3	10	417 285	5	5	33 856	3	3	47 557	3	3	0,68	2	1	6 098	2	2	11 963	-12,5
5.	Челябинская область	128,8	1	5	381 180	8	8	3 130	8	7	33 827	10	10	0,69	5	3	3 782	9	9	8 848	-11,7
6.	Оренбургская область	158,6	8	4	1 136 756	1	1	58 266	1	1	40 812	2	2	0,96	5	4	1 576	4	3	19 838	-39,3
7.	Жамбылская область	164,7	9	1	738 661	2	2	11 180	7	8	38 450	7	7	1,24	9	10	4 945	7	8	12 793	-12,8
8.	Омская область	168,5	10	2	21 255	10	10	301	10	10	38 739	4	6	1,92	10	9	3 355	10	10	18 975	-13,5
9.	Кировская область	127,3	2	6	53 186	9	9	3 214	9	9	37 062	8	8	1,04	6	7	4 355	8	8	17 336	-5,8
10.	Псковская область	107,2	7	3	732 064	4	4	55 834	2	2	15 580	9	9	1,24	7	7	1 122	6	7	13 611	-14,2
В среднем по области		105,3			378 809			29 744			46 246			0,99			7 567			14 497	-7,9
В среднем по территории 0607094					367 173			26 251			47 794			0,96			7 633			14 355	-8,0

³ Без учета номинала «Налога промышленного производства».

По итогам года индекс производства в химической промышленности может составить 104% к 2020 году. Ожидаемый рост показателя будет определяться освоением региональными производителями ранее введенных мощностей и уровнем спроса на внутреннем и внешнем рынках на отечественную химическую продукцию.

Источник: Основные итоги социально-экономического развития Самарской области, региональный сервер <http://www.economy.samregion.ru>

Вывод: анализ социально-экономического развития Самарской области года показывает, что отмечается некоторое оживление экономики. До конца года прогнозируется укрепление наметившихся в области положительных тенденций, что создаст условия для постепенного перехода региональной экономики на траекторию устойчивого развития.

3.3. Анализ социально - экономической ситуации в г.Жигулевске.

Жигулёвск — город в [Самарской области Российской Федерации](#), расположенный на правом берегу среднего течения реки [Волги](#), в северной части [Национального парка «Самарская Лука»](#) в долинах [Жигулёвских гор](#). Входит в [Самарско-Тольяттинскую агломерацию](#). Является центром [городского округа Жигулёвск](#).

Город образован Указом [Президиума Верховного Совета РСФСР](#) от 21 февраля 1952 г. в результате преобразования рабочего посёлка Жигулёвск. Граничит с городом [Тольятти](#) и [Ставропольским районом Самарской области](#).

1 января 2006 года создано муниципальное образование городской округ [Жигулёвск](#). В состав городского округа Жигулёвск входят город Жигулёвск и сёла [Бахилова Поляна](#), [Зольное](#), [Солнечная Поляна](#), [Богатырь](#) и [Ширяево](#). Эти сёла, узкой полосой растянувшиеся на 25 км ниже по течению правого берега реки Волга, находятся в живописнейших местах Самарской луки. Выше Жигулёвска на 5 км по течению реки Волги, на правом её берегу находится микрорайон (ранее — посёлок городского типа) [Яблоневый Овраг](#), также входящий в состав городского округа.

Жигулёвск занимает 2-е место по величине миграционного прироста среди городов Самарской области.

По своей возрастной структуре население Жигулёвска относится к регрессивному типу — численность лиц пожилого возраста превышает численность молодёжи, причём разрыв год от года увеличивается.

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 312 месте из 1115 [городов Российской Федерации](#).

Через Жигулёвск проходит [федеральная автодорога М-5 «Урал»](#). Расстояние от городского автовокзала до [Самары](#) по автомагистрали — 96 км, до [Москвы](#) — 969 км. От автовокзала Жигулёвска осуществляются регулярные рейсы в Самару, Сызрань, Ульяновск, Димитровград, Кузнецк, Пензу.

Имеется железнодорожное сообщение по ветке [Тольятти](#) — Жигулёвское море — [Сызрань](#). Курсирует поезд 065/066 Москва-Тольятти (ежедневно).

Итоговые показатели социально-экономического развития городского округа Жигулевск за январь-июнь 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года:

- родилось 236 детей - на 10,3% больше (на 22 ребенка);
- увеличилась смертность - количество умерших составило 581 человек, что на 20,3% выше (на 98 человек);
- увеличилась естественная убыль населения в 1,3 раза и составила 345 человек;
- в отделе записи актов гражданского состояния зарегистрировано 128 браков, оформлено 135 разводов. На 100 образовавшихся семейных пар пришлось 105 расторгнутых брака (в аналогичном периоде прошлого года – 95);
- промышленное производство снизило свои темпы, индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям составил 94,6%;
- объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по крупным и средним организациям городского округа Жигулевск, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, увеличился на 17,9% в действующих ценах и составил 30 124,8 млн. рублей;
- произведено больше: аккумуляторов свинцовых – на 61,7%, щебня – на 47,8%, кондитерских изделий – на 35,5%, профиля алюминиевого – на 2,8%, лекарственных средств в стоимостном выражении – на 31,4%, медицинских препаратов (сердечно-сосудистых) – в 2,1 раза;
- снижено производство: электроэнергии – на 29,3% в соответствии с заданием АО «СОЕЭС» в целях обеспечения сбросных расходов воды, установленных Федеральным агентством водных ресурсов РФ, хлеба и хлебобулочных изделий – на 20,6%, известии строительной – на 20,8%;
- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) до налогообложения крупных и средних организаций – 2 143,1 млн.рублей, что 1,7% больше аналогичного периода 2020 года;
- инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства – 612,2 млн.рублей, что в 1,4 раза больше показателя соответствующего периода прошлого года в действующих ценах, из них: собственные средства предприятий и организаций – 508,4 млн.рублей (83%), бюджетные средства – 69,6 млн.рублей (11,4%);
- среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях и организациях городского округа – 11 308 человек, уменьшилась на 0,6% или 66 человек;
- среднемесячная номинальная заработная плата – 38 551,5 рублей, 110% к аналогичному периоду 2020 года, реальная заработная плата с учетом инфляции увеличилась на 3,3% и составила 36 198,6 рублей;
- индекс потребительских цен на территории Самарской области – 106,5%. Наибольший рост цен принадлежит продовольственным товарам – 108,55%. Непродовольственные товары подорожали на 6,85%, платные услуги на 3,38%;
- численность пенсионеров уменьшилась на 3,8% (769 человек) и составила 19 404 человека. Средний размер назначенных пенсий – 16 017,67 рублей. Темп роста среднего размера пенсии в номинальном исчислении – 5,6%, реальный размер назначенной пенсии с учетом инфляции уменьшился на 0,8%;
- уровень безработицы составил 1,64% (479 человек), снизился на 0,69% по отношению к началу 2021 года (на 01.01.2021 – 2,33%). Наибольший удельный вес среди безработных составляют: женщины – 61,8%, граждане предпенсионного возраста – 21,1%, молодежь в возрасте 16-29 лет – 12,9%, сельские жители – 4%; инвалиды – 2,9%. Из общего числа обратившихся граждан за отчетный период трудоустроились 574 человека или 58% (за аналогичный период 2020 года – 18%);

- 232 субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП) и 135 физическим лицам - потенциальным предпринимателям оказано 427 консультаций. Фондом развития малого и среднего предпринимательства в городском округе Жигулевск предоставлены 2 займа на сумму 2 000 тыс.рублей. Состоялось 2 заседания Совета по деловому сотрудничеству, развитию и поддержке предпринимательства по наиболее актуальным темам. Проведены 4 мероприятия с количеством участников 143 человека. Заключено 37 социальных контрактов по направлению «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности». 2 уникальным СМСП предоставлены 5 муниципальных преференций на аренду муниципального имущества.

На 01.07.2021 численность занятых в сфере СМСП – 7 117 человек, самозанятых граждан – 1 213 человек, легализовано 197 человек, 4 СМСП отнесены к категории социального предпринимательства;

- оборот розничной торговли увеличился на 14,4% и составил 2 108,1 млн.рублей. Всего в систему торговли, общественного питания и предприятий по оказанию услуг населению городского округа Жигулевск входит 721 предприятие: 10 торговых центров, 271 магазин, 121 НТО, 63 предприятия общественного питания, 37 аптек, 227 объектов бытовых услуг. Организовано 5 ярмарок;

- оборот общественного питания увеличился в 1,5 раза и составил 100,5 млн.рублей, что связано с послаблением ограничительных мер, действовавших в 2020 году, в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19);

- введено в эксплуатацию за счет средств индивидуальных застройщиков 43 индивидуальных жилых домов общей площадью 5 975 кв.метров, что в 1,7 раз больше, чем за соответствующий период 2020 года. Многоквартирные дома в эксплуатацию не вводились;

- 13 молодым семьям выданы свидетельства на получение социальной выплаты на приобретение жилья; улучшены жилищные условия 10 граждан, в том числе: 5 детей-сирот; 2 человека из категории граждан ФЗ от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»; 1 вынужденному переселенцу; 1 инвалиду; 1 гражданину предоставлено жилое помещение по договору социального найма;

- создано муниципальное бюджетное учреждение «Центр развития туризма», основными целями которого являются: создание условий для развития сферы предоставления туристических услуг и осуществления информационного обслуживания туристов;

- в марте 2021 года городской округ Жигулевск принял участие в 27-ой Международной туристической выставке России «МИТТ-2021», в рамках которой подписано деловое соглашение с ООО «Конт» о строительстве двух причальных стенок в селе Ширяево и селе Зольное, что создаст комфортные условия для причала судов и придаст новый импульс развитию туризма в городском округе Жигулевск;

- проведены крупные туристические мероприятия: ретротур на паровозе «Жигулевский экспресс» во главе с легендарным паровозом «Лебедянка»; фестиваль культурных традиций «Жигулевская зима-2021», вручение селу Ширяево знака «Самые красивые деревни и городки России»;

- два проекта СОНКО одержали победу в конкурсе Фонда президентских грантов на общую сумму 998,3 тыс.рублей:

1) «Терренкур – энергия времени» – обустройство 3х маршрутов для активного отдыха и занятий терренкуром, протяженностью 600, 1500 и 3000 метров;

2) «Хозяйка Жигулевских гор» – приобщение подростков и молодежи к народному творчеству для сохранения и развития народных ремесел.

Промышленное производство г.о.Жигулевск

Прогноз развития промышленного производства на 2020-2022 годы разработан по полному кругу предприятий исходя из его структуры, ситуации в отдельных отраслях промышленности в 2019 году и планов развития крупных промышленных предприятий городского округа Жигулевск.

Прогнозируется, что в отраслевой структуре промышленного производства не произойдет существенных изменений. Ситуацию в промышленном секторе, по-прежнему, будут определять такие отрасли как электроэнергетика, производство лекарственных средств и электрооборудования.

В среднесрочной перспективе промышленное производство имеет тенденцию к росту, что обусловлено реализацией имеющегося значительного потенциала обрабатывающих производств. В 2020 году индекс промышленного производства в зависимости от варианта прогноза ожидается на уровне 101,3% и 103,0%, в 2021 году – 102,6% и 104,1%, в 2022 году – 102,4% и 103,1%. В целом за период 2019-2022 годов объем промышленного производства в городском округе Жигулевск может увеличиться на 107,9%.

Существенное влияние окажут объемы отгруженной продукции, работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» крупнейшим представителем данной отрасли промышленности – филиалом ПАО «РусГидро» - «Жигулевская ГЭС». На основании данных Бизнес-плана предприятия в прогнозируемом периоде ожидается: темп роста объема отгруженных товаров – 103,7% и 105,6% к соответствующему периоду.

Планируемый объем отгрузки Жигулевское ПО ПАО «МРСК Волги» - «Самарские распределительные сети» на прогнозируемый период составляет 4425 млн. рублей ежегодно с учетом индекса инфляции по отрасли соответственно.

Транспортируемый газ по сетям ООО «Газпром газораспределение Самара» реализуется только на территории Самарской области. Ежегодные объемы отгрузки запланированы на уровне оценки 2019 года, всего транспортируется 4167,1 млн.м3 газа, темпы роста объема отгруженной продукции составят до 102%.

ООО «СамРЭК-Эксплуатация» на прогнозируемый период запланирован ежегодный рост, не превышающий размер индексации тарифов на коммунальные услуги. По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» к концу прогнозного периода объем отгрузки увеличится до 18,7% относительно 2018 года.

В целом по отрасли индекс промышленного производства ожидается на уровне 101,9% с ростом до 103,9% по базовому варианту прогноза и 100,1% до 104,9% по консервативному.

По виду деятельности «Добыча прочих полезных ископаемых» в 2020 году ожидается значительный рост в связи с возобновлением деятельности ЗАО «Жигулевские строительные материалы» по производству щебня. Индекс промышленного производства в 2021-2022 годах составит от 101,1% до 101,5% по вариантам прогноза.

ЗАО «Жигулевское карьероуправление» в прогнозируемом периоде ежегодно планирует производство щебня в объеме 532 тыс.м3 ежегодно, объем отгруженной продукции – порядка 350 млн.рублей с возможным ростом на 3,4%. Продукция предприятия реализуется исключительно в Самарской области, наибольшим спросом пользуется в весенне-

осенний период. Изменений в существующей конъюнктуре рынка не предвидится ввиду отсутствия новых месторождений.

Основной причиной сокращения отгрузки готовой продукции «Жигулевский известковый завод» является снижение потребительского спроса на строительные материалы. Ожидается сокращение объема добычи щебня на 4% (512 тыс.м3) относительно 2018 года, что отражает консервативный вариант прогноза.

В прогнозируемом периоде ожидается положительная динамика обрабатывающих производств. Индекс промышленного производства к 2022 году составит 101,5% и 102,4% по вариантам прогноза соответственно с наибольшим ростом в 2020 году. Возрастет выпуск аккумуляторов – в 1,2 раза, кондитерских изделий – в 1,5 раза, который обеспечит ООО «Услава», медицинских препаратов – в 1,4 раза за счет выпускаемых ООО «Озон» лекарственных средств.

Производство электрического оборудования имеет тенденцию к росту. АО «АКОМ», технологический и индустриальный лидер российского производства АКБ, ежегодно расширяет модельный ряд и выпуск новых видов продукции. До 2022 года планируется увеличение объемов производства АКБ до 2,9 млн. АКБ (115,1%), доли экспорта – до 26% (на 6,4 п.п.), доли инновационной продукции – до 65%. Приоритетными задачами предприятия на планируемый период являются: повышение производительности труда в рамках национального проекта «Повышение производительности труда и поддержка занятости», участие в национальном проекте «Международная кооперация и экспорт» и развитии экспортных поставок на OEM, автоматизации производственных, технологических, и логистических процессов. Темп роста отгруженных товаров увеличится до 106,8%.

ООО «Озон» представляет отрасль производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях на территории городского округа Жигулевск. Входит в ТОП 10 влиятельных производственных фармкомпаний. В прогнозируемом периоде развивающееся направление деятельности компании – экспорт готовой продукции в страны ближнего зарубежья. Продукция компании успешно реализуется в странах СНГ, в ближайших планах экспансия на рынки Грузии, Молдовы, Узбекистана, Туркменистана. В связи с периодическим переводом производства наиболее дорогостоящих препаратов на территорию особой экономической зоны «Тольятти», темпы роста производства будут более, чем умеренные сравнительно с динамикой развития предприятия в прошлые периоды. Индекс промышленного производства планируется в размере 102,5% по базовому варианту прогноза по всему прогнозируемому периоду

Производство пищевых продуктов развивается стабильно. Реализованный инвестиционный проект ООО «Услава» по расширению производства позволил обновить ассортимент выпускаемой продукции и увеличить долю продаж фасованных изделий. Вхождение в 2018-2019 годах в крупные торговые сети РЦ «Тандер», «Евроторг Беларусь», «Metro» (в плане X5 Retail Group) позволит предприятию в прогнозируемом периоде увеличить объемы отгруженной продукции до 10% ежегодно, долю экспорта до 36% (на 2 п.п.). До конца 2022 года ожидается рост производства мучнистых и сахаристых изделий в 1,5 раза, отгруженных товаров до 60%.

ООО «Хлеб» - основной поставщик хлебобулочных изделий в городском округе. Продукция реализуется в Тольятти, Самара, Сызрань, Отрадный и близлежащих к ним селах. Значительного колебания в объемах производимой продукции не предвидится, с тенденцией к спаду.

С учетом ожидаемых влияний индекс промышленного производства к 2022 году может составить 103,1% и 107,4% по вариантам прогноза соответственно.

Развитие производства прочей неметаллической минеральной продукции будет развиваться умеренными темпами. Индекс производства в 2020-2022 годах составит до 103,5%, что связано с деятельностью малого предприятия ООО «ПЗСК», производящего железобетонные конструкции и прочие строительные ЖБИ, с тенденцией к спаду производства извести АО «ЖИЗ» по консервативному варианту прогноза и восстановлением положительной динамики предприятия по базовому.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий представлено ООО НПФ «Мета», специализирующегося на выпуске электронных средств диагностики автомобилей, экологических приборов и комплексных систем безопасности дорожного движения, спецтехники для МВД и МО России, и АО «Жигулевский радиозавод». Индекс промышленного производства по отрасли в 2020 году будет носить умеренный характер – 100,5%, к 2022 году составит 103,9% и 104,2% по консервативному и базовому вариантам прогноза соответственно

Инвестиции

В прогнозируемом периоде на территории городского округа Жигулевск предусматривается направить инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в объеме 6099,7 млн. рублей по консервативному варианту прогноза и 6986,2 млн. рублей по базовому варианту.

Определяющая роль в инвестиционной деятельности городского округа Жигулевск по-прежнему принадлежит филиалу ПАО «РусГидро» – «Жигулевская ГЭС». В соответствии с инвестиционной программой ПАО «РусГидро» в 2020-2021 годах предприятие планирует увеличение инвестиций в основной капитал в действующих ценах: в 2020 году – 125,1%, в 2021 году – 107,7% по отношению к соответствующему году. В 2022 году планируется снижение инвестиций в основной капитал до 72% к 2021 году.

На АО «АКОМ» продолжится реализация основного инвестиционного импортозамещающего проекта «Производство стартерных аккумуляторов; разработка, освоение нового стационарно-тягового аккумулятора с целью увеличения объемов производства и импортозамещения на рынках АКБ в различных областях техники». На реализацию настоящего проекта будут направляться собственные и заемные средства. Стоимость проекта увеличилась на 36,7% за счет привлечения кредитных средств ПАО «Сбербанк» и составила 1660 млн. рублей (ранее 1214 млн. рублей). Также увеличился срок реализации проекта – 8 лет (ранее – 6 лет), срок окупаемости – 5,2 года (ранее – 4,9 лет), количество создаваемых новых рабочих мест – 104. В рамках проекта с июля 2016 года налажен выпуск АКБ EFB, в 2019 году осуществляется внедрение в производство АКБ AGM, в 2020 году АКБ GEL, завершается модернизация инженерных коммуникаций.

ООО «Газпром газораспределение Самара» в прогнозируемом периоде запланировано 3 инвестиционных проекта по строительству распределительных газопроводов общей протяженностью 4,42 км и 2 инвестиционных проекта по реконструкции газопровода и газораспределительных систем общей протяженностью 25,8 км за счет вложения собственных средств, а также средств, полученных от специальной надбавки к тарифам. Общий объем инвестиций по проектам составляет 384 млн. рублей.

На ЗАО «Жигулевские стройматериалы» предполагается завершение реализации проекта в 2019 году. Консервативный вариант прогноза инвестиций в основной капитал на 2020 год сформирован с учетом частичной реализации инвестиционного проекта, базовый вариант – с учетом полного завершения проекта.

Увеличение объема бюджетных инвестиций прогнозируется на 2020-2022 годы по всем вариантам прогноза, что связано с планируемым строительством и реконструкцией объектов коммунальной и социальной инфраструктуры: детского сада в мкр. В-10 на 240 мест, канализационных очистных сооружений городского округа Жигулевск, сел Богатырь и Солнечная Поляна, парка им. 40-летия ВЛКСМ, коммунальной инфраструктуры и внутриквартальной дороги в микрорайоне В-2.

Дополнительно по базовому варианту прогноза запланированы бюджетные инвестиции на реализацию мероприятий Плана по содействию комплексному развитию городского округа Жигулевск Самарской области по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной и коммунальной инфраструктуры: здания школы в МКР В-3, здания детской школы искусств № 1 в рамках национального проекта «Культура» стоимостью 100 млн.рублей, стадиона «Труд», объектов водоснабжения и водоотведения.

Положительный эффект на приток инвестиций и в целом на экономику городского округа окажет создание особой экономической зоны туристско-рекреационного типа на территории национального парка «Самарская Лука» и прилегающих территориях. Разрабатываются проекты развития туристического потенциала села Ширяево и создания всесезонного горно-туристического комплекса на горе Отважная, которые являются стратегическими объектами, будут способствовать развитию туризма, привлечению инвестиций на территорию городского округа Жигулевск и достижению главной стратегической цели социально-экономического развития городского округа Жигулевск – «визитная карточка туризма и гостеприимства Самарской области». Ориентировочная стоимость проектов составляет порядка 3 млрд. рублей, срок реализации 2021-2023 годы. Ведется подготовительная работа по привлечению потенциальных инвесторов, подтверждающих в письменной форме готовность реализовывать свои проекты на территории предполагаемой к созданию особой экономической зоны. Это проекты развития сельского туризма, обустройства туристских маршрутов, музейно-выставочных комплексов, строительство гостиниц и отеля, брендовых ресторанов и причала. Все носят круглогодичный характер функционирования.

Ист.информации:

https://zhigulevsk.org/index/ekonomika_i_finansy1/otdel_socialnoekonomicheskogo_prognozirovaniya1/rezultaty_i_pokazateli_d_eyatelnosti3/

Вывод: В целом уровень социально-экономического потенциала в Жигулевске позволяет создать необходимые условия для эффективного функционирования города в рыночной экономике

3.3. Анализ рынка объекта оценки.

3.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке, вероятном характере использовании объекта.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые дома и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Земельный рынок:

Земля всегда занимала главное место в составе элементов природы. В экономическом аспекте земля (почва) является основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом для всех отраслей и сфер деятельности народного хозяйства.

Начало формирования рынка земли связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство и появлением строительных кооперативов. Правовой основой для создания земельного рынка послужили Закон о собственности, Земельный кодекс, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, другие законы и нормативные акты. На этой основе земля переводится из административно-государственного регулирования в гражданско-правовое.

Земельные участки в качестве объектов купли-продажи подразделяются по функциональному назначению на:

- сельскохозяйственные;
- дачные;
- для индивидуального жилищного строительства (в том числе коттеджного);
- для ведения личного подсобного хозяйства (пресловутые 15 соток огорода для жителей деревни, выделенные еще в советское время в безвозмездное бессрочное пользование).

Земельные участки могут быть коммерческими (например, сдаваемые в аренду сельскохозяйственные участки или участки, приобретаемые в спекулятивных целях) и потребительскими (дачные, для ведения личного подсобного хозяйства).

В качестве составной части земля входит в любой объект недвижимости. Все, что на земле и под ее поверхностью создано трудом и вложением капитала (здания, строения и сооружения, например, водопровод, канализация, электросети и пр.), относится к ее **усовершенствованиям**. Любой участок земли в городе, даже если это пустырь без всяких построек и без коммуникаций непосредственно под ним, тем не менее имеет усовершенствования, поскольку вся городская территория пронизана магистральными коммуникациями жизнеобеспечения, дающими возможность воспользоваться ими при освоении данного участка.

Право частной собственности на земельный участок предполагает право собственника использовать его поверхность для целей строительства или обработки почвы, а также на добычу так называемых обычных полезных ископаемых (песок, глина, подземные воды), но не право добывать ценные полезные ископаемые (золото, алмазы, нефть). Согласно Закону РФ «О недрах», недра Российской Федерации являются государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, залога или отчуждения в иной форме. Но права пользования недрами могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому. Участки недр предоставляются в пользование на определенный срок или без ограничения срока. Пользование недрами является платным, за некоторым исключением.

На пользование недрами нужно иметь лицензию, которую можно получить на основании конкурса или аукциона. Пользователями недр могут быть субъекты предпринимательской деятельности, в том числе простые товарищества, граждане РФ, иностранные граждане, юридические лица и др.

Огромное значение для развития земельного рынка имело принятие *Земельного кодекса РФ*. Хотя он не узаконил возможность свободного товарооборота сельскохозяйственных земель, но в нем были приведены очень важные основополагающие определения, положенные в основу последующих нормативно-правовых актов. В нем сформулированы следующие понятия и определения:

Собственники земли – лица, обладающие всем пакетом прав на земельный участок.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. В постоянное пользование предоставляются земельные участки только государственным, муниципальным учреждениям и органам местного самоуправления, но не гражданам; граждане могут получать в безвозмездное срочное пользование участки в виде служебного надела.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Данное право сохраняется за гражданами, получившими его до введения в действие Земельного кодекса, и не допускается предоставление этого права после введения Кодекса; граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или субаренды. Арендатор земельного участка вправе передать свои права третьему лицу, в т.ч. отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитуты бывают частными и публичными, а также срочными и постоянными; сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации).

Определение **государственной собственности**, приведенное в Земельном кодексе, гласит: «Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований».

Решающая роль отведена институту федеральной собственности. Федеральный центр несет ответственность за регулирование всей системы отношений собственности на землю и другие виды недвижимости. Например, в ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» установлено, что «приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте».

Работники и пенсионеры сельского хозяйства, а также сельской социальной сферы имеют право на получение в собственность земельных паев и имущественных долей. Размер земельной доли рассчитывается путем деления площади земельных угодий хозяйства на число лиц, имеющих право на выделение доли. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению свою долю продать, завещать, отдать в залог, передать в доверительное управление и т.п., а также потребовать ее выдела в натуре.

Земельный кодекс определил **порядок оценки земли**. В нем подчеркнуто, что «использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата».

При продаже земельных участков на первичном рынке (то есть впервые в частные руки) цена на них устанавливается исходя из размера земельного налога. Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. введен порядок определения **нормативной цены**. Это сделано для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, налогообложении, получении банковского кредита под залог земельного участка и других операциях с землей. Нормативная цена ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ.

Государственный **земельный кадастр** содержит систему сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, а также по категориям

земель с качественной характеристикой их ценности. Ведение Земельного кадастра поручено Комитету РФ по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельным участком принято называть поверхность земли, имеющую четкое географическое положение и правовое отношение. Каждому участку присваивается кадастровый номер, содержащий шесть позиций: 1) субъект Федерации, 2) район, 3) сельская администрация, 4) населенный пункт, 5) квартал, 6) номер участка. Если к нему добавить инвентарный номер находящегося на участке здания, то получится кадастровый номер объекта недвижимости.

Структура кадастровой информации включает картографические материалы и табличные формы, содержащие сведения о формах собственности, целевом назначении участков, балльную оценку качества (бонитет) и массу прочих сведений.

Кадастровая информация позволяет точнее устанавливать цены на земельные участки, а также земельные налоги, которые состоят из двух частей: ежегодной платы за предоставление земель, устанавливаемой независимо от целевого назначения и качества земель (иногда ее называют **абсолютной рентой**), и **дифференциальной ренты**, устанавливаемой в зависимости от качества и местоположения участка.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки – это земельный участок, назначение: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: коммунальное хозяйство.

Следовательно, объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость промышленно-складского назначения.

Классификация промышленной недвижимости

В зависимости от типа принадлежности, объекты промышленной недвижимости подразделяются на следующие типы:

- Объекты тяжелой промышленности
- Объекты пищевой и легкой промышленности
- Объекты специализации широкого спектра.

К данным объектам относятся:

- имущественные комплексы;
- заводы;
- земельные участки промышленного характера;
- бывшие ВПК.

Промышленные объекты подразделяются на категории типа: «А», «В» и «С». Прежде чем определить принадлежность объекта к тому или иному классу, он должен соответствовать определенным характеристикам. Но необходимо помнить, что параметры, определяющие объект к тому или иному классу, достаточно размытые.

Отдельным классом промышленной недвижимости являются заводы и фабрики. Данные объекты представлены одной группой, но могут отличаться друг от друга: по площади земельного участка, на котором расположен объект, по набору зданий.

Промышленные объекты могут состоять из нескольких зданий, где расположены производственные цеха. В таких предприятиях есть своя система энергоснабжения и отопления. В состав всех зданий промышленного объекта входит и административное здание. Также есть столовая и котельная. Главной характеристикой данных объектов является наличие стоянки для автотранспорта и гаражей.

Из промышленных объектов недвижимости в отдельную категорию относят складские помещения, несмотря на то, что у них есть своя классификация. Отличие складских помещений между собой состоит в различной площади, температурном режиме и ассортименте хранящихся товаров и другом.

К промышленной недвижимости также относятся мосты, путепроводы, дороги и различные другие сооружения инженерного вида.

Следовательно, промышленная недвижимость классифицируется на:

Производственные здания – промышленные и сельскохозяйственные здания.

К промышленным зданиям относятся: заводы, фабрики, предприятия транспорта и энергетики, депо, мастерские, шахты.

К сельскохозяйственным зданиям относятся: свинарники, птичники, коровники, зернохранилища.

Инженерные сооружения, состоящие из строений специального назначения: мосты, дамбы, тоннели, плотины, мачты.

Земельные участки промышленного назначения, то есть земли, находящиеся за чертой поселения и предназначенные для осуществления деятельности предприятий на этой территории.

3.3.2. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

Вложения в недвижимость были и остаются самыми надежными, хотя и не самыми доходными инвестициями. Бизнес на коммерческой недвижимости всегда был привлекателен с точки зрения прибыли, но пандемия 2020 года внесла свои коррективы. Складская недвижимость — лидер 2020 года, единственный сегмент продемонстрировавший рост в стрессовый для всей коммерческой недвижимости период. Розничным инвесторам эти инвестиции кажутся простыми и понятными — спрос растет, склады нужны, стоимость их воспроизведения (строительства с нуля) уже выше стоимости текущих объектов на рынке, но на деле не все так просто.

Тем не менее, это самый не адаптивный класс недвижимости, что исторически повышало требования к доходности таких объектов. И «охота за доходностью» в 2020-2021г и здесь привела к снижению ставок капитализации, что является дополнительным риском для инвесторов, и повышает требования к оценке объектов (и фондов), в которые стоит инвестировать. <p>Источник: <https://buythedip.ru/type/estate/vzglyad-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-rf-v-2021-godu.html></p>

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводительным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдаленных регионах России. К современному сегменту рынка

можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По-прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Гос. структуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Рынок производственно-складской недвижимости в г. Самара Объем качественной складской недвижимости в Самаре - на уровне 798 тыс.кв.м. На Самару приходится 5,3% объема общего спроса на складскую недвижимость в регионах России²⁰. Новое строительство После ввода в 2020 году корпуса 11 логистического комплекса «Придорожный» в Самаре (21 тыс. кв. м), развитие складской недвижимости продолжается²¹. За 4 млрд рублей построят логистический комплекс - фулфилмент-центра Ozon (135000кв.м, г. Чапаевск²²). Соответствующее двустороннее соглашение по развитию электронной коммерции в регионе подписали губернатор Дмитрий Азаров и генеральный директор Ozon Александр Шульгин на Петербургском международном экономическом форуме-2021. Фулфилментцентр включает в себя полный цикл "производства" интернет-заказов - от поставки товаров для хранения со стороны тысяч продавцов до получения заказа с платформы и формирования посылки. Строительство пройдет в несколько этапов. Часть блоков фулфилмент-центра введут в эксплуатацию в первой половине 2022 года. Его реализация позволит создать в регионе свыше 3000 новых рабочих мест. Дополнительные рабочие места появятся в пунктах выдачи заказов и службах доставки. Новый объект займет территорию площадью 75 тыс. кв. м.²³. Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 549тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 622тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже. Географическая структура предложения и спроса Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Советском и Кировском районах.

Структура предложения по требуемой площади В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 200- 1000кв.м.(50%), в сегменте продажи - помещения 200-1000кв.м.(34%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 1000-3000кв.м (19%) , и в аренде – более 3000 кв.м. (3%).



Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,18..0,29тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 10..28тыс.руб./кв. м. На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.



Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Куйбышевском районе города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском районе. Тенденции и прогнозы Рынок города насыщен нежилой недвижимостью всех сегментов и продолжает расти. Удельные показатели стоимости остаются



















на достаточно низких позициях как в аренде, так и в продаже, что подогревает интерес пользователей к их использованию. Обзор, приведенный ниже, подготовлен на основании материалов, опубликованных на сайтах: <https://realty.yandex.ru/zhigulevsk/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/?nosplash=>, <http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kommercheskaya-nedvizhimost/>, <https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya-nedvizhimost/>, <https://samara.move.ru/objects/prodaetsya-psn-samarskaya-oblast-jigulevsk> согласно которым получена информация о предложениях по продаже коммерческой недвижимости, размещенных в свободном открытом доступе в сети интернет. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

В отношении объектов производственного назначения в г. Жигулевске Самарской обл. можно говорить о неразвитости рынка купли-продажи, об этом свидетельствует рынок продаж зданий и помещений, представленный в недостаточном количестве.

На период исследования в г. Жигулевске выявлено 4 объекта производственного назначения, предлагаемых к продаже. Диапазон стоимости одного квадратного метра составляет от 2 240 до 37 209 руб./ кв.м. Основными ценообразующими факторами являются местоположение, транспортная доступность, площадь помещений, площадь земельного участка. Не менее важным ценообразующим фактором является и наличие коммуникаций.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей производственного назначения г.Жигулевска

	<p>Своб. назнач. 70 м² за 1,5 млн. руб. Включая НДС 216666 руб. - 18 571 руб. за м²</p> <p>Жигулевск Самарская область, Жигулевск, улица Гидростроителей, 2</p> <p>Продан объект с тем помещением под склад, бокс, чини производство, все коммуникации подведены, номиналка всего 2 тыс в год, при желании можно построить 2 этаж, документы готовы, на сделку выходишь сразу, торг.</p> <p>+7 958 733-99-...  В избранное  Пожаловаться</p> <p>Александр Николаев</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p>
	<p>Здание 768 м² за 10 млн. руб. Без НДС - 12 690 руб. за м²</p> <p>пос. Яблоневый Овраг Самарская область, Жигулевск, пос. Яблоневый Овраг</p> <p>Продается здание котельной, помещения подходят под любое производство с отдельным подвалом. В здании требуется косметический ремонт. Разумный торг приветствуется!</p> <p>+7 958 732-52-...  В избранное  Пожаловаться</p> <p>Ирина Юрьевна</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p>
	<p>Помещение под производство 430 м² за 16 млн. руб. Включая НДС 2666666 руб. - 37 209 руб. за м²</p> <p>Жигулевск СК «на Московском шоссе, 125б1» Самарская область, Жигулевск, Московское шоссе, 125б1</p> <p>зем. участок в собственности 0,35 га, здание 430 кв. м, высота потолков 12 метров, есть иран-балки 3 тонны, можно 10 тонн, от пола до кроки- 7,20 м, канализация- центральная, связь оптоволоком, 200 кВт эл.мо, есть возможность увеличения, собственн. газопровод - 350 м...</p> <p>+7 958 732-66-...  В избранное  Пожаловаться</p> <p>Владимир</p>	<p>Показать телефон</p> <p>ТРИВІАЛ-СЕРВИС</p> <p> Оптимизация  PRD</p> <p> Документы: агентская проверка</p>
	<p>Помещение под производство 2 455 м² за 5,5 млн. руб. Включая НДС 916666 руб. - 2 240 руб. за м²</p> <p>пос. Яблоневый Овраг СК «на ул. Энергетиков, 2А» Самарская область, Жигулевск, пос. Яблоневый Овраг, улица Энергетиков, 2А</p> <p>Производственная база по адресу: г. Жигулевск, ул. Энергетиков 2А стр. 3. Земельный участок 1 га в собственности, частично огорожен. Производственный цех общей площадью 2 455 кв. м., высота потолков 9 метров. Размеры: без окон. Коммуникации: центральная канализация...</p> <p>+7 958 732-66-...  В избранное  Пожаловаться</p> <p>Евгений</p>	<p>Показать телефон</p> <p>ТРИВІАЛ-СЕРВИС</p> <p> Оптимизация  PRD</p> <p> Документы: агентская проверка</p>


На период исследования в г.о. Жигулевске выявлено одно предложение по аренде объектов недвижимости производственного назначения.

avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_1946517767

Жигулевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдать

Свободного назначения, 100 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 4 февраля в 22:08



100 ₽
в месяц за м²

100 ₽ в месяц за м², без налога

Показать телефон
+7 800 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Виталий
Арендодатель
На Авито с августа 2012

2 обменника пользователей

Подписаться на продавца

№ 1946517767 · +7 2158 (+5)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 100 м²

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

Рынок недвижимости промышленного назначения в г. Жигулевске не развит. На дату оценки имеются только единичные предложения продажи и аренде такой недвижимости, которые не дают возможности оценщику выполнить статистическую обработку рыночных данных для выявления основных ценообразующих факторов. Так как г. Жигулевск расположен вблизи г. Тольятти, кроме этого между двумя городами имеются тесные, неразрывные экономические и социальные связи (большинство жигулевцев работают на тольяттинских предприятиях), соответственно, ситуации на рынке недвижимости Жигулевска изменяется параллельно рынку Тольятти. Поэтому в краткосрочной перспективе можно предположить, что цены в Жигулевске будут меняться параллельно ценам в г. Тольятти. На основании изложенного, далее проведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости промышленного назначения в г. Тольятти.

ищено | volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

Аренда ПрзСклБаза	Центральный Промзона\Новозаводская 2А	0-602	602 р	фл 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Центральный Промзона\Базовая 46	0-460	46000 р	фл 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Центральный Промзона\Базовая 46 Фотографии	460-1340	134000 р	фл 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Центральный Ц.о-н\Ларина Фотографии	0-2200	770000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Центральный Ц.о-н\Базовая 24 Фотографии	2000-3300	60000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Центральный Ц.о-н\Базовая 24 Фотографии	0-2200	70000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Центральный Ц.о-н\Базовая 22 Фотографии	624-637	108290 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Комсомольский К.р-н\Ярославская 8 Фотографии	0-4035	403500 р	Тольятти плюс 81-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСклБаза	Ставропольский Тимофеевка Фотографии	0-500	40000 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 36	1000-32000	4800000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Заставная 17А	0-430	64500 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 16 Фотографии	0-300	54000 р	Риэлт-центр 88482997777	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная	0-310	58900 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	0-1100	264000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Северная 10Е Фотографии	0-16000	4000000 р	Частные объявления	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	0-2182	567320 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная 16А Фотографии	0-250	62500 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная 16А	0-250	62500 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная 112	0-350	70000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская Фотографии	0-600	78000 р	Натали 28-36-06	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная 112	0-800	120000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский 3 кв. \Московский пр-т 39 Фотографии	0-400	120000 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная 33А Фотографии	0-1638	250000 р	ТСЗ 40-18-19	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 36	0-60975	320000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Промзона\Ларина Фотографии	0-362	54300 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Ларина	300-1450	232000 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Промзона\Туликовский пр-д 4 📷 Фотографии	600-2975	535500 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Новозаводская 51 📷 Фотографии	0-320	96000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Промзона\Обводное ш-се 72	0-250	87500 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Обводное 34 📷 Фотографии	0-1100	1000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный К.р-н\Матросова	0-350	5000 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Ларина/Базовая 📷 Фотографии	0-247	40000 р	Николь 46-47-47	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Комсомольская 18 📷 Фотографии	0-265	53000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Радищева 📷 Фотографии	0-432	108000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Радищева 📷 Фотографии	0-640	148000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Ярославская 📷 Фотографии	450-1060	159000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Коммунистическая 📷 Фотографии	0-850	127500 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Коммунистическая 📷 Фотографии	500-2000	300000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Ярославская 📷 Фотографии	0-1000	180000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Никонова 📷 Фотографии	0-650	123500 р	ФЛ 62-42-87 62-42-87	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Ягодное\Вознесенского 1 📷 Фотографии	0-1100	110000 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Приморский\Спортивная	0-300	54000 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Н.Санчелее\Чапаева 137 📷 Фотографии	0-5000	1750000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Тимофеевка\Обводная 5А 📷 Фотографии	0-3350	1336650 р	АСТЕЛЬ 62-10-11	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Тимофеевка\Земляничная	0-270	70000 р	НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО 61-48-04	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	1-16362	1 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-10000	300000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	0-450	36000 р	Сфера-2 49-83-17	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	0-1000	100000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-1000	120000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-10000	1200000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Ист. информации: http://volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

Ценообразование для производственно-складских объектов отражает востребованность объектов: чем ближе к городам и райцентрам, тем дороже; чем более «живой» объект, тем выше его цена. В аренду сдаются исключительно готовые к использованию объекты, а для продажи иногда предлагаются объекты в неудовлетворительном состоянии, но низкие ставки зачастую связаны с какими-либо юридическими вопросами.

На ценообразование объектов существенным образом влияет стоимость сельской земли. Земли под производство в сельских районах сравнительно дешевы из-за того, что под размещение производства (которое обычно ориентировано на сельское хозяйство) можно использовать земли сельхоз назначения. По этой причине подобные земли дешевле земель под ИЖС, но из-за реальной возможности обеспечения коммуникациями существенно дороже окружающих с/х угодий. Однако это может сказаться только на стоимости новых зданий и сооружений, которые очень редко продаются на рынке. Значительную часть предложений составляют здания возрастом старше 20 лет, построенные в советские времена.

Представленные объекты имеют очень большой разброс характеристик, как конструктивных, так и возрастных. Это существенно сказывается при формировании цены на каждый объект. Кроме того, данный рынок недвижимости ограниченный (мало предложения объектов и потенциальных потребителей), малоподвижный и, как следствие, высоко субъективный. Все это не позволяет провести глубокий анализ данного сегмента рынка. Значения показателей продаж и аренды по районам области отражают, в основном, положение по райцентрам области - сельская «глубинка» по ценам производственной недвижимости сильно отстает. Если ориентироваться на невысокую рыночную стоимость зданий в сельской местности, то затратный подход к формированию ставки аренды (затраты на содержание объекта) для таких зданий показывает существенно более низкую стоимость аренды.

Высокие ставки, предлагаемые на рынке недвижимости, можно объяснить несовершенством ценообразования в этом сегменте рынка и высокой субъективностью в подходе к формированию ставок аренды со стороны собственников. Однако при незначительном спросе на сельскую недвижимость высокие ставки являются непривлекательными для местных предпринимателей. Высокие ставки в пригородной зоне у объектов высокого качества с хорошей транспортной доступностью.

Диапазон предлагаемых площадей районной недвижимости:

Площадь, кв.м	Аренда
До 200	23
201 - 500	29
501 - 1000	14
1001 - 2000	15
2001 - 10 000	9
св. 10 000	1

В сегменте производственно-складских объектов рынка недвижимости Самарской области не наблюдается такой активности, как в областном центре и г.Тольятти. На конец 1 квартала 2022 г. в г.Тольятти было выявлено 97 предложение на продажу и 91 предложение аренды производственно-складских объектов.

Как видно из приведенных таблиц уровень арендных ставок для помещений под производство составляет от 40 до 350 руб. /кв. м.

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

Информация о спросе.

Маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ.

Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

- размеры,
- удаленность от областного центра,
- состояние или готовность к немедленному использованию,
- обеспеченность коммуникациями, в том числе железнодорожным подъездом.

Выводы по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относится объект аренды:

Дать отчетливый долгосрочный прогноз затруднительно, т. к. рынок проходит самую начальную стадию формирования. Если возможно такое сравнение, то рынок промышленной недвижимости в настоящее время находится в таком же состоянии, что и рынок офисной недвижимости в начале 90-х годов. В данный момент рынок промышленной недвижимости находится в критичном состоянии, это обуславливается низкокачественными помещениями, которые ожидают своих собственников, увеличивающимся количеством мелких арендаторов, а также использованием промышленных зон не по назначению. Сократилось количество компаний, которые качественно предоставляли услуги клиентам на рынке промышленной недвижимости. На рынке предлагаются ветхие промышленные здания и помещения. Крупными владельцами промышленной недвижимости остаются государство и предприятия оборонного комплекса, это обстоятельство и приводит к малому количеству производственных помещений.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

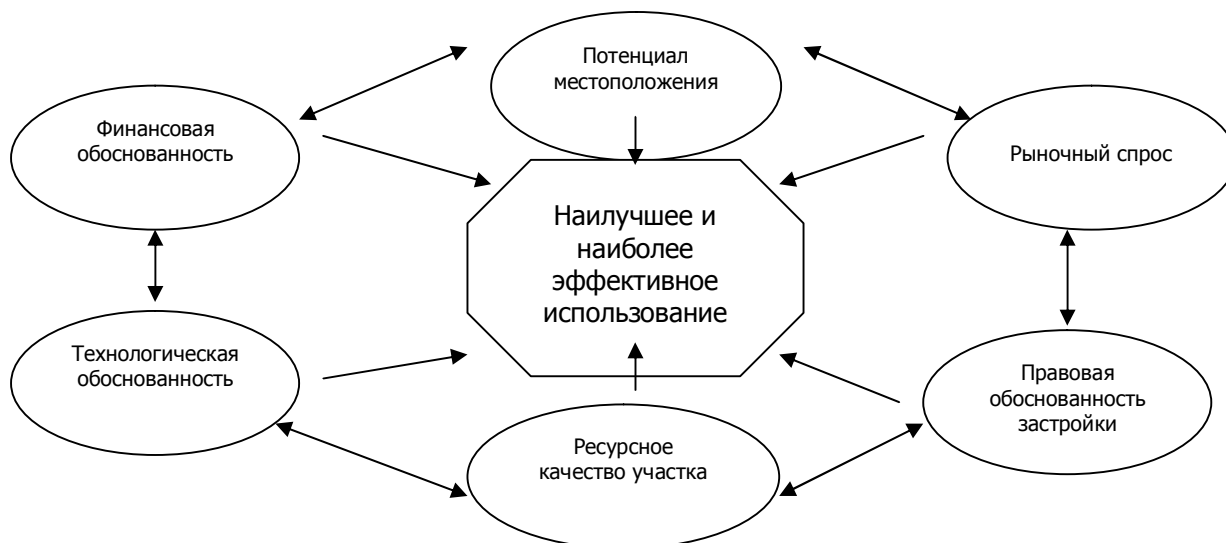
1. Теоретические основы

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа:

Законодательная допустимость – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наилучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимости оценки объекта.

Для всех видов недвижимости, включая землю, существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, то есть при текущем использовании. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта:

- анализ ННЭИ земельного участка как свободного;
- анализ ННЭИ земельного участка при существующем использовании.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функций в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

2. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка. Цель анализа – определение потенциальной возможности увеличения стоимости, которой обладает оцениваемый земельный участок.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – это физически осуществимое, законодательно возможное, экономически целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшений, приводящее к его максимальной стоимости.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования земельного участка, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

1. строительство здания торгового назначения;
2. строительство здания жилого назначения (жилого дома);
3. строительство здания административного назначения;
4. строительство здания производственно-складского назначения.

Законодательная разрешенность

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Рассматриваемый земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями. Вокруг, на прилегающей к земельному участку территории расположены жилые дома, административные и торговые здания. Участок расположен в Центральной части города. Учитывая разрешенное использование земельного участка – предполагается невозможным строительство объектов производственного назначения, связанных с промышленным производством, результатом работы которого могут быть промышленные отходы, загрязняющие окружающую среду. В отношении других оставшихся вариантов законодательных ограничений не выявлено.

Физическая осуществимость

Земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность

На сегодняшний день наиболее привлекательным вариантом с экономической точки зрения для инвестора является коммерческая застройка. И, при прочих равных условиях, именно этот фактор будет решающим при выборе инвестиционного плана.

Таким образом, с учетом рассмотренных факторов, наиболее эффективным использованием земельных участков в качестве потенциально свободного, является строительство объектов коммерческого назначения.

Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью.

Экономические выгоды владения объектом на праве собственности выражены не четко, использование объектов затруднено из-за технического состояния здания, требующего реконструкцию. Эти особенности позволяют оценить коммерческую привлекательность объекта как низкую.

Учитывая место расположения здания, Оценщик считает, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, т.е. оптимальным способом использования оцениваемых помещений является в случае проведения работ по подключению коммуникаций и реконструкции здания использовать его в качестве торгово-административного здания.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

В данном разделе приводится описание процесса оценки объекта оценки, описание применения подходов оценки с приведением расчетов и (или) обоснование отказа от применения подходов.

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

Проведение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

- *Сравнительный подход.*
- *Доходный подход;*
- *Затратный подход;*

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.15,23)

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным методом, соответствует стоимости полного права собственности. Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа. Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных и специальных объектов;
- объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

- определяется рыночная стоимость участка земли;
- определяется восстановительная или замещающая стоимость нового строительства;
- определяется величина накопленного износа.

Рыночная стоимость по затратному подходу определяется как сумма стоимости участка земли и стоимости нового строительства сооружений за вычетом накопленного износа.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

- данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;
- данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;
- расчетов стоимости нового строительства.

Расчет стоимости нового строительства производится на базе восстановительной или замещающей стоимости.

Применение замещающей стоимости нового строительства целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания затруднительно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании здания-оригинала.

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

Стоимость нового строительства вычисляется как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя (инвестора).

К прямым издержкам относятся расходы, непосредственно связанные со строительством. Практически прямые издержки определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Размер косвенных издержек определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве и с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется расчетным путем или методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Величина накопленного износа сооружения определяется как потеря восстановительной или замещающей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж определяет величину накопленного износа как разницу между стоимостью нового строительства и рыночной стоимостью объекта сравнения, находящегося в аналогичном состоянии с оцениваемым на дату оценки. Применяется при достаточном количестве рыночной информации с учетом корректировок на различия объектов сравнения и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую накопленного износа и, при наличии заслуживающей доверия исходной информации, является наиболее точным.

К составляющим износа относят:

- устраняемый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраняемый физический износ;
- устраняемое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

(в редакции Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс» «Оценка недвижимости», протокол № 7 от 24.10.2006г., п.35)

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - **аналогом объекта** оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.14,22)

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен провести **позаппный анализ** и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

-провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;

-определить подходящие единицы сравнения;

-выделить необходимые элементы сравнения;

-провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

-привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К **элементам сравнения** относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К **количественным методикам** обычно относят:

-анализ парного набора данных;

-статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));

-анализ тенденций;

К **качественным методикам** относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. При этом предпочтение рекомендуется отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

(в редакции Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс» «Оценка недвижимости», протокол № 7 от 24.10.2006г., п.33)

Доходный подход.

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

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

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.13,21)

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- конвертация будущих доходов в настоящую стоимость с помощью методов капитализации.

Для пересчета будущих доходов применяют два метода капитализации, различающиеся исходными предположениями:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

Прогнозирование будущих доходов для целей оценки рыночной стоимости выполняется в виде составления прогнозируемого отчета о доходах.

Оценка стоимости может производиться на основе различных потоков дохода - потенциального или действительного валового дохода, чистого операционного дохода, денежного потока до уплаты налогов.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации.

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

Метод прямой капитализации предусматривает конвертацию потоков денежных средств за первый год владения объектом в его текущую стоимость с использованием коэффициента капитализации. Метод прямой капитализации сравнительно прост, так как привязан к данным одного наиболее характерного года.

Сложность заключается в выборе коэффициента капитализации. Для этого необходима достоверная и полная информация о доходности и рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления чистого эксплуатационного годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Для расчета общего коэффициента капитализации, в зависимости от наличия исходной информации, можно применять следующие методы:

- сравнения продаж;
- анализ коэффициентов расходов и доходов;
- технику инвестиционной группы.

Метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и полной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;
- прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наилучшее и наиболее эффективное использование.

Анализ коэффициента расходов и доходов применяется в случаях, когда полная информация об объектах сравнения недоступна, но есть данные о действительном валовом доходе и операционных расходах.

В этом случае общий коэффициент капитализации определяется на основе коэффициента действительного валового дохода (EGIM - отношение цены продажи к действительному валовому доходу) и коэффициента операционных расходов (OER - отношение операционных расходов к действительному валовому доходу):

$$Ro = (1 - OER) / EGIM$$

Техника инвестиционной группы основана на предположении, что при наличии в объекте недвижимости нескольких интересов общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям дохода владельцев всех интересов.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод капитализации по норме отдачи пересчитывает будущие доходы в настоящую стоимость при рыночном значении нормы прибыли, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Данный метод формализуется в виде анализа дисконтированных денежных потоков, а также в виде капитализации с рассчитываемым общим коэффициентом капитализации.

Анализ дисконтированных денежных потоков определяет настоящую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется соответствующей рыночной нормой дисконтирования. Метод может применяться к любому потоку дохода и является универсальным.

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает преобразование ожидаемых будущих доходов в текущую стоимость оцениваемого объекта.

При этом будущие доходы пересчитываются в настоящую стоимость при рыночном значении нормы прибыли, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Анализ дисконтированных денежных потоков определяет настоящую стоимость будущих потоков доходов, каждый из которых дисконтируется по соответствующей рыночной ставке дисконтирования.

Стоимость объектов рассчитывается методом дисконтирования денежных потоков, так как предполагается, что доходы, получаемые в результате использования оцениваемых объектов в течение прогнозируемого периода, будут носить нестабильный характер.

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

1. Определение ожидаемого дохода от аренды оцениваемых помещений (либо коммерческого использования объекта недвижимости) для определения потенциального валового дохода (ПВД)
2. Определение возможных потерь от простоя (не до загруженности) оцениваемых помещений для расчета эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Определение расходов для получения величины чистого дохода
4. Прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период.
5. Определение стоимости имущества на конец прогнозного периода..
6. Определение ставки дисконтирования
7. Расчет чистой текущей стоимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ДОХ}} = \sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1+R)^n} + \frac{Рев}{(1+R)^n}, \text{ где}$$

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

Рев – цена перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения (реверсии),

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

Для определения **нормы дисконтирования**, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Капитализация с рассчитываемым общим коэффициентом капитализации может применяться для постоянных и регулярно изменяющихся потоков дохода. При этом общий коэффициент капитализации рассчитывается с учетом рыночного значения нормы прибыли, принимаемой в расчет модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта.

В рамках метода капитализации дохода или денежных потоков оценщик должен обратить внимание на то, что при составлении реконструированного отчета о доходах **не** учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

(в редакции Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАО» «Оценка недвижимости», протокол № 7 от 24.10.2006г., п.34)

Выбор подходов и методов при оценке улучшений земельного участка.

В рамках **затратного подхода** определена сумма затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, которая далее уменьшена на величину физического износа и экономического устаревания. К полученной величине прибавлена рыночная стоимость прав аренды земельного участка.

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости объектов оценки. В качестве объектов сравнения выбираются аналогичные помещения, сопоставимые с оцениваемыми по своим характеристикам.

В данном случае, учитывая физическое состояние объекта (аварийное), и особенности рынка складских и производственных помещений, нет возможности сделать соответствующую выборку объектов – аналогов. Рынок развит настолько слабо, что в доступных источниках информации нет сведений ни об одной сделке или предложении к продаже сопоставимых объектов.

Принято решение об отказе в применении сравнительного подхода.

Доходный подход основан на принципе ожидания, означающем, что покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения дохода от ее использования в будущем. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В данном случае **Доходный подход** не применялся

Подходы и методы, применяемые при оценке земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

в сравнительном подходе –

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

в доходном подходе –

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования,

в затратном подходе –

- метод изъятия,
- метод определения затрат на освоение,
- оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенные для их размещения.

Сравнительный подход.

1.Метод сравнения продаж .

Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды земельных участков.

2.Метод выделения.

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

3.Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных участков.

Преимущества сравнительного подхода:

1. Относительная простота и легкость расчетов.
2. Оценка наиболее объективна и достоверна при наличии сопоставимой информации по прошедшим сделкам на земельном рынке.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Большая погрешность результатов в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или низкой их достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.
2. Требуется проведение тщательного анализа исходной информации и определенного опыта оценщика.

Доходный подход.

1. Метод капитализации земельной ренты.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

2. Метод остатка.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

3. Метод предполагаемого использования

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Преимущества доходного подхода:

Доходный подход позволяет учесть потенциальный доход, приносимый владельцу земельного участка. Учитываются возможные финансовые и правовые риски для покупателя земельного участка.

Недостатки доходного подхода:

1. Сложность в определении ставки капитализации для земельного участка.
2. Громоздкость техники расчетов (использование основ финансовой математики) при определении денежных потоков доходов и расходов, распределение их во времени, сопоставление результатов.
3. Необходимость исследований и прогнозов в сфере экономики, финансов, правовой области земельных отношений.
4. Неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке.

Затратный подход.

1. Метод изъятия

Определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего

объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод основан на технике остатка для земли.

2. Метод определения затрат на освоение

Определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы.

Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

3. Оценка затрат на инфраструктуру

Применяется для земель поселений.

При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшения городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок

Недостатки затратного подхода:

1. Необъективность оценки стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10-15 лет, так как с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает.
2. Сложность расчета стоимости затрат на воспроизводство зданий и сооружений в условиях высокой инфляции, а также стоимости воспроизводства всех улучшений городских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Выбор методов оценки земельного участка

Проведя краткий анализ основных методов оценки земли, и возможность применения их к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта, мы пришли к выводу, что в данном случае расчет стоимости земельного участка будет произведен методом распределения (сравнительный подход).

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его создании на конкретную дату (дату оценки). При этом учитывается износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

На основании тщательного анализа всей доступной для оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости затратным подходом:

1. Оценка полной стоимости замещения объекта оценки на действительную дату оценки.
2. Оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до придания новому, первоначально свободному сооружению, соответствующего рыночному уровню занятости и обустройства.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
4. Оценка величины общего накопленного износа зданий и сооружений объекта оценки.
5. Оценка стоимости замещения объекта оценки.
6. Оценка общей рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли или прав аренды на землю.

Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Последовательность расчета :

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами.

- 1.Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
- 2.Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
- 3.Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
- 4.Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Единицами сравнения являются – Цена за 1 гектар, Цена за 1 сотку, Цена за 1 кв.м., Цена за 1 фронтальный метр, Цена за лот, Цена за единицу плотности, Цена за типовой (стандартный) участок.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Элементы сравнения – факторы стоимости объекта оценки и характеристики сделок с земельными участками , сложившиеся на рынке недвижимости.

Основные элементы сравнения :

- Условия финансирования сделок с земельными участками,
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками,

- Обстоятельства совершения сделки с земельными участками,
- Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки,
- Местоположение и окружение, транспортная доступность,
- Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок,
- Физические характеристики, Инфраструктура.

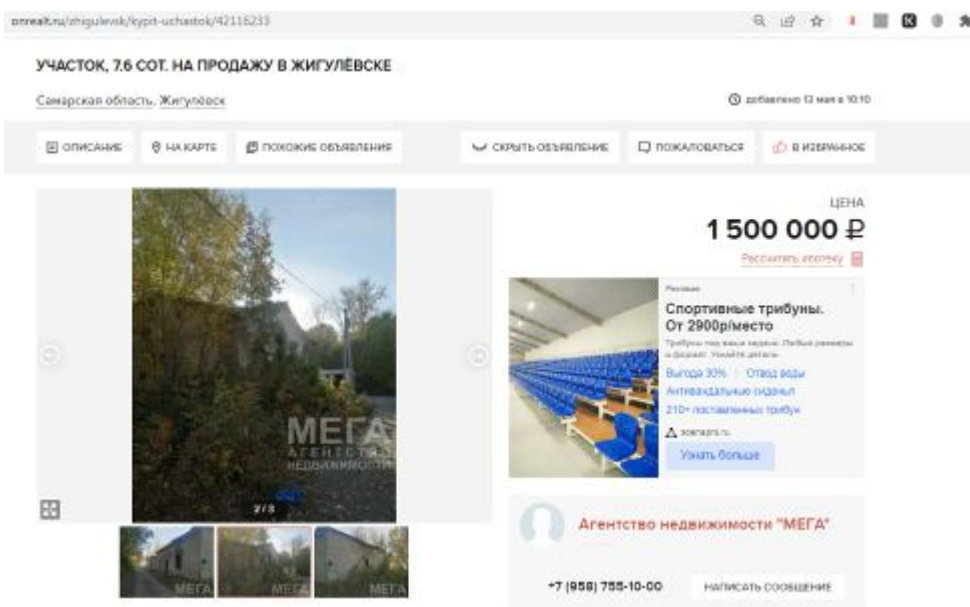
На момент проведения оценки было выбрано три объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки – земельные участки под коммерческую застройку, расположенные в г.Жигулевске, что связано с ограниченным объемом информации о земельных участках, предоставляемых под коммерческую застройку.

Описание объектов-аналогов

Таблица №3

Аналог 1

<https://onrealty.ru/zhigulevsk/kypit-uchastok/42116233>



УЧАСТОК, 7.6 сот. НА ПРОДАЖУ В ЖИГУЛЕВСКЕ

Самарская область, Жигулевск

ЦЕНА
1 500 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Спортивные трибуны. От 2900р/место

Трибуны под ключ. Металл. Лёгкие решения. Из кирпича. Чистота отделки.

Выгода 30% / Отход воды

Антивандальные сиденья

210+ поставленных трибун

Агентство недвижимости "МЕГА"

+7 (958) 755-10-00

Написать сообщение

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Предлагаю земельный участок под строительство коммерческого объекта в городе Жигулевске на Пгдстроителей 10.

К участку есть удобные подъездные пути.


Все городские коммуникации имеются.

Площадь участка: 7.6 сот.

Назначение земли: промышленного назначения

Номер объекта: #2/070940/143

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Аналог 2

<https://onreal.ru/zhigulevsk/kypit-uchastok/21131443>

onreal.ru/zhigulevsk/kypit-uchastok/21131443

3 000 000 ₽
Рассчитать ипотеку

Теперь
2 месяца ИПО в подарок
до 500 000 ₽ на старте
от партнеров
Выход до 1 000 000 ₽
с окупаемостью ИП без комиссии

Открыть счет

Пользователь
Позвонить
Написать сообщение

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 120 сот.
Площадь участка: 50 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

ОПИСАНИЕ

Продан земельный участок в черте города. Подземные пути с трассы М5. Асфальтовое покрытие. Ограждение железобетонное. Вода, канализация на территории. Электрондогода есть. Торг уместен.

onreal.ru/zhigulevsk/kypit-uchastok/21131443

Площадь участка: 50 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

Аналог 3

http://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0514_80/

http://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0514_80/

Файл Превью Вид Избранное Сервис Справка

Описание объекта

Дата: 2022-02-12 00:00:00
Назначение: Промышл
Район: ЖК
Адрес: ЧПесочная 9
Площадь всего: 0-30
Цена тыс.руб. 3500

Примечания: Участок находится на трассе М-5 под производственную базу в районе Автовокзала г. Жигулевска. Торг возможен.

Дополнительная информация: Участок находится на трассе М-5 под производственную базу в районе Автовокзала г. Жигулевска. Торг возможен.

Фирма: ФЛ 89047428339 (Жиг)
Агент: Лидия Е-фимовна 89179536780
Телефон контакта: 89047428339

*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель

Поделиться...

Поиск недвижимости:
Недвижимость Воронеж 774
Недвижимость Костя 664
Недвижимость Нижний Новгород 9032
Недвижимость Орен 666
Недвижимость Тольятти 11010

Обоснование величин корректировок.

Поправка со знаком "+" вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком "-" в случае, если уступает. Корректировки элементов сравнения проводились путем последовательных процентных поправок.

1. Оцениваемые права.

При расчете величины рыночной стоимости земельных участков, относящихся к оцениваемым объектам, выборку объектов аналогов составляют земельные участки, находящиеся на правах собственности. Поэтому такой элемент сравнения как оцениваемые права не корректируется.

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Принимается как средняя величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю. Стоимость земельных участков уменьшается на величину заложенных в цену услуг риэлторских компаний и также на величину «припродажной скидки». Цена предложения корректируется с учетом поправки на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

Цена предложения корректируется с учетом поправки на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

Скидка на торг принимается на основании публикации «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.», под ред. Лейфера Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.

Для земельных участков под индустриальную застройку расширенный диапазон значений составляет 17-19,1%.

Учитывая экономическую ситуацию в стране, низкую активность рынка коммерческой недвижимости, принимается максимальное значение диапазона –19,1%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

Ситуация на рынке недвижимости может измениться со времени проведения оценки и даты продажи объекта или занесения в реестр на продажу.

Причиной изменений могут быть такие факторы как инфляция, изменившееся соотношение спроса и предложения объектов недвижимости, изменения земельного законодательства.

Земельные участки были выставлены на продажу в 1-м квартале 2022г.

Корректировка не требуется.

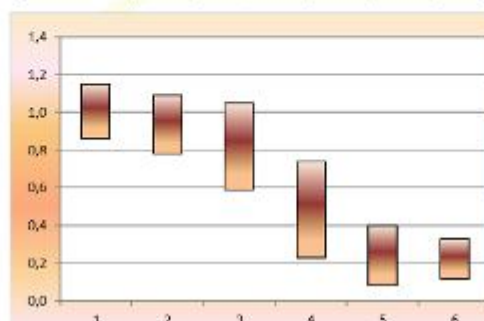
5. Местоположение, транспортная доступность.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются: удобство подъездных путей, деловая репутация района, характер застройки. Объект оценки расположен в Центральной части города, Объект аналог №1 относится к 3 зоне застройки, аналоги №№2,3 к 5 зоне. Вносятся соответствующие корректировки, ист. информации:

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2754-na-mestopolozenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Итого расчета Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший

Штатская зона	1	2	3	4	5	6
верхняя граница	1,15	1,00	1,05	0,74	0,40	0,33
Среднее значение	1,00	0,90	0,81	0,47	0,25	0,22
нижняя граница	0,85	0,70	0,58	0,23	0,09	0,12



1. Административный центр города
Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.
2. Центр массовой розничной торговли города
Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.
3. Зоны многоэтажной жилой застройки города
Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
4. Зоны индивидуальной жилой застройки города
Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
5. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.
6. Зоны садоводства в черте города
Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

6. Рельеф участка.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

7. Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок.

Все объекты-аналоги относятся к категории земель – земли населенных пунктов, назначение – для размещения промышленных объектов.

Права иных лиц на земельный участок не выявлены. Корректировки не применяются.

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м. кв. общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м. кв. при уменьшении общей площади объекта).

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

8. Инженерное обеспечение

Большим спросом пользуются те земельные участки, которые обеспечены системами инженерного обеспечения: электричество, водопровод. Корректировка на наличие коммуникаций (вид и состав инженерного обеспечения) учитывает влияние присутствия в оцениваемых объектах инженерных систем (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, и т.д.).

Все объекты аналоги, как и объект оценки, имеют возможность подключения к основным инженерным коммуникациям (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение), корректировка не применяется.

9. Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

10. Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 4

Расчетная часть				
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		1500000	3000000	3500000
Площадь общая, кв.м.	1360	760	5000	3000
Удельная цена предложения, руб./м ²		1974	600	1167
Поправка на уторгование		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена		1597	485	944
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Условия продажи	Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Условия рынка	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение
Поправка на вид использования/зонирование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Местоположение				
Поправка на местоположение		20,00%	50,00%	50,00%
Скорректированная цена, руб./м ²		1916	728	1416
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на площадь		0,845	1,459	1,258
Скорректированная цена, руб./м ²		1619	1062	1781
Рельеф участка	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1619	1062	1781
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1619	1062	1781
Поправка на другие характеристики		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1619	1062	1781
Присвоенный вес		39%	18%	43%
Итого рыночная стоимость, руб./м ²	1572			
Площадь Объекта оценки, м ²	1360			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	2 138 000			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.	2 138 000			

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 1360 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

2 138 000 (Два миллиона сто тридцать восемь тысяч) рублей

Определение полной стоимости замещения зданий, сооружений.

Основой для расчетов являются документы, предоставленные Заказчиком (свидетельство о регистрации права, тех. паспорт).

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость оцениваемого объекта как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В данном случае мы определяем стоимость замещения, поскольку в противном случае рассчитываются затраты на строительство объектов недвижимости, отличающегося от оцениваемого объекта по многим характеристикам.

При оценке стоимости замещения объекта без учета износа недвижимости применяется метод сравнительной единицы стоимости строительства. Расчет произведен на основании *укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств*.

Определение стоимости строительства по УПВС производится по следующей формуле:

$$СЗ = (V \times (С_{ед}^{восст} \times K_{клим} \times K_{отсут} \times K_{доп} \times K_{капит}) \times K_{69-84} \times K_{84-тек} \times K_{84-91} \times K_{91-01} \times K_{01-тек}) \times K_{пп}$$

V – строительный объем здания или сооружения (площадь, протяженность, др. ед измерения)

С_{ед}^{восст} – стоимость 1 м. куб. (или другой единицы измерения) здания или сооружения в ценах 1969 года.

Определяется по данным сборника УПВС, после того как подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее похожее по основным характеристикам на объект оценки. При этом к основным требованиям относят:

- назначение здания (сооружения);
- общая форма: этажность, наличие подвала и т.д.;
- характеристики конструкций здания (сооружения) и элементов его инженерного оборудования;
- расчетный объем (площадь, длина).

K_{клим} – коэффициент, учитывающий климатический р-н. Определяется согласно «Общим указаниям» к сборникам УПВС. Самарская область относится к 1 территор. поясу

K_{отсут} – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо элементов.

K_{доп} – коэффициент, учитывающий наличие каких-либо дополнительных элементов, улучшений здания (сооружения), по сравнению с представленными в сборнике.

K_{капит} – коэффициент перевода группы капитальности зданий, сооружений. Определяется согласно «Общим указаниям» к сборникам УПВС.

K₆₉₋₈₄ – индекс изменения сметных цен 1969 года к ценам 1984 года (приложение №1, №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94),

K₈₄₋₉₁ – индекс изменения сметных цен 1984 года к ценам 1991 года (приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. 14-Д)

K₉₁₋₂₀₀₁ – индекс изменения сметных цен 1991 года к ценам 2001 года ([Письмо Минстроя России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09](#)) 45,12/3,99 = 11,31

K_{01-1 кв-л 22} – индекс изменения сметных цен 2001 года к ценам на 1 кв-л 2022г. ([Письмо Минстроя России от 07.02.2022 N 4153-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 16.02.2022 N 5747-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 24.02.2022 N 7009-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 02.03.2022 N 8139-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 04.03.2022 N 8556-ИФ/09](#));

K_{пп} – коэффициент, учитывающий размер предпринимательского дохода. Предпринимательский доход – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство. Эта прибыль отражает вклад предпринимателя, берущего на себя риск, связанный со строительством.

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Объект аналог

Таблица 151. Котельная отопительная одноэтажная кирпичная

Характеристика здания

Фундаменты железобетонные; стены кирпичные; перегородки кирпичные; перекрытия железобетонные; полы — из керамических плиток; крыша совмещенная с рубероидной кровлей.

Имеется центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 151

Территориальные пояса	Объем зданий в куб. м, до			
	2000, высота 6 м	2000, высота 10 м	3000, высота 6 м	3000, высота 10 м
	а	б	в	г
1	9,97	8,2	8,7	8,1
2	11	9	9,6	8,9
3	11,4	9,3	9,9	9,2

Таблица №6

Наименован. объекта	Основание расчета	V	С _{ед} ^{восст}	K _{кл} ^{им}	K _{отсут}	K _{до} ^{п.}	K _{кап}	K ₆₉₋₈₄	K ₈₄₋₉₁	K ₉₁₋₂₀₀₁	K _{01-тек}	ПСЗ
		м.куб	руб.	коэффициент								Руб.
Котельная (Лит.А)	УПВС №28, т.151	2001	9,97	1	1	1	1	1,17	1,59	11,31	4,83	2 027 379

Определение величины износа зданий.

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами, или, иными словами износ определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический;
- функциональный;
- износ внешнего воздействия.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный виды износа разделяются на устранимый и неустраиваемый виды, внешний износ всегда носит неустраиваемый характер.

Устранимым называется такой вид износа, расходы, по ликвидации которого превышают достигаемое в результате этого увеличение стоимости имущества.

Неустраиваемым называется такой вид износа, если расходы по его устранению больше последующего увеличения стоимости имущества.

Накопленный износ – уменьшение стоимости замещения зданий или сооружений в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

Определение физического износа.

Определение **физического износа** объектов в данном случае проводилось в соответствии с "Правилами оценки физического износа жилых зданий" (ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, Москва, 1988).

Расчет физического износа проводится по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (I_{\text{физ}}^{i-\text{констр}} \times \gamma_i, \%)$$

$I_{\text{физ}}^{i-\text{констр}}$ – физический износ отдельной конструкции, %

γ – коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости замещения здания (определяется по УПВС).

Выявленные в результате визуального обследования признаки физического износа отдельных конструкций, элементов сравниваются со значениями, приведенными в методических таблицах.

Путем сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу стоимости замещения каждого из них в общей стоимости здания, находится физический износ на момент его оценки.

Расчет физического износа – методом экспертной оценки.

Котельная (лит. А)

Таблица №9

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	10	60	6
Стены	24	60	14,4
Перекрытия	7	60	4,2
Крыша	6	80	4,8
Полы	2	80	1,6
Проемы	7	80	5,6
Отделочные работы	4	90	3,6
Инженерные сети	12	100	12
Дымовая труба	20	80	16
Фундамент под трубу	8	80	6,4
Итого:	100		74,6%
И. физ. = 50,2 * 100 / 66 = 76			
Общий физический износ		74,60%	

Определение функционального износа.

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость сооружения.

Исправимый функциональный износ.

К исправимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным рыночным требованиям рынка к этим позициям.

Аналогично исправимому физическому износу исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления.

Исправимый функциональный износ вызывается:

недостатками, *требующими добавления элементов* (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении, и без которых здание или сооружение не соответствует современным стандартам).

К *недостаткам, требующим добавления*, относят позиции, которых нет в существующем сооружении и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам.

Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

недостатками, *требующими замены или модернизации элементов* (строительные элементы, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам функциональности).

К *недостаткам, требующим замены или модернизации элементов*, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, *измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.* При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

"сверхулучшениями" (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

К *"сверхулучшениям"* относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Исправимый функциональный износ за счет *"сверхулучшений"* *измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций сверхулучшений, минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.*

Общим принципом расчета исправимого функционального износа является то, что он измеряется издержками на его исправление.

Исправимый функциональный износ не рассчитывается из-за отсутствия причин его возникновения.

Неисправимый функциональный износ.

Неисправимый функциональный износ вызывается:

недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть.

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий. минус стоимость этих позиций, если они были включены в стоимость нового строительства.

недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно.

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового, минус относящийся физический износ, минус стоимость добавленного (то есть настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции).

"сверхулучшениями".

Последовательность расчета неисправимого функционального износа за счет *"сверхулучшений"* определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет *"сверхулучшений"* измеряется как восстановительная стоимость элементов *"сверхулучшениями"*, минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием сверхулучшений, минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д. - связанные с наличием *"сверхулучшения"*.

Неисправимый функциональный износ не рассчитывается из-за отсутствия причин его возникновения.

Определение внешнего износа.

Износ внешнего воздействия — снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких, как рыночная ситуация, накладываемые сервитуты на определенное использования объектов недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и т.п.

Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но иногда может *"самоустраняться"* из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешний износ присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость можно определить непосредственным измерением реакции рынка на изменения самого имущества и его окружения. Реакция рынка проявляется в двух формах: изменение арендной платы или цены продажи. В данном случае внешний износ равен нулю

Определение остаточной (рыночной) стоимости объекта.

Остаточная (рыночная) стоимость зданий или сооружения при затратном подходе определяется как уменьшение стоимости воспроизводства на величину физического, функционального и внешнего устаревания, по приведенной ниже формуле:

$$\text{Ост. (рын.) ст-ть} = \text{СВ} \times \frac{100 - \text{И.физ.}}{100} \times \frac{100 - \text{И.функц.}}{100} \times \frac{100 - \text{И.внешн.}}{100}, \text{ руб.}$$

где: СВ – стоимость воспроизводства, руб.;

И.физ. – физический износ зданий, %;

И.функц. – функциональный износ здания, %;
И.внешн. – внешний износ здания, %.

Для определения рыночной стоимости здания затратным подходом к остаточной стоимости здания добавляется рыночная стоимость прав аренды земельного участка, рассчитанная ранее.

Определение рыночной стоимости зданий затратным подходом.

Таблица №12

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Остаточная стоимость зданий без НДС руб.	Рыночная стоимость здания с НДС, руб.	Стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, округленно с НДС, руб.
Котельная (Лит.А)	2 027 379	74,6	0	0	506 845	608 214	2 138 000	2 746 000

Таким образом, **рыночная стоимость** объекта недвижимости, определенная затратным подходом, округленно составляет на дату оценки с учетом НДС:

2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Оценка **недвижимости** проводилась одним подходом: затратным.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом. Вычисляется средневзвешенная стоимость объекта по формуле:

Ст. Об. = ЗП х ф зп + СП х ф сп, где

ЗП, СП – стоимости, рассчитанные соответственно затратным, сравнительным и доходным подходом.

ф зп, ф сп – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно затратным, сравнительным и доходным подходом.

Принимая за 100% вероятность реализации объекта на свободном рынке, оценщики считают, что вероятность распределения стоимостей в зависимости от степени достоверности подхода определяется следующим образом:

Затратный подход.

Затратный подход достаточно реально показывает затраты на строительство аналогичного объекта, учитывает физическое состояние объекта и необходимость в проведении капитального ремонта. Коммерческая привлекательность и выгодность местоположения учитывает величина внешнего износа равная нулю, а так же стоимость земельного участка. В данном случае, стоимость объекта полученная в рамках затратного подхода наиболее точно отражает существующее положение объекта- привлекательность участка и текущее физическое состояние улучшения.

Сравнительный подход.

Недостатками этого подхода в России, а особенно в г.Жигулевске являются : отсутствие официального банка данных о совершенных сделках купли - продажи ; искажение цен, по которым были приобретены или реализованы объекты недвижимости, а также проблема степени сравнения сопоставимых объектов; необходимость внесения корректировок, из-за отсутствия абсолютно одинаковых объектов.

Не применялся.

Доходный подход.

Не применялся, т.к. в сложившейся экономической ситуации в стране и регионе, в период незавершившегося кризиса на рынке недвижимости, не целесообразно прогнозировать будущие доходы от эксплуатации объекта. Существует вероятность, что затраты на ремонт и реконструкцию объекта в первый, второй год эксплуатации превысят возможный получаемый доход и расчет приведет к получению отрицательной стоимости.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №13

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, с НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	0	
Объект оценки нежилое здание	0	2 746 000	0	2 746 000

Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа, делаем следующее заключение:

Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 746 000 (Два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 332,90 кв.м.	608 000 с учетом НДС в том числе НДС 101 333
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 1360,0 кв.м.	2 138 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 746 000

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

6. ЛИТЕРАТУРА.

Перечень нормативных документов (актов):

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, № 51-ФЗ от 30.11.94 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 2, № 14-ФЗ от 27.01.96 г.
3. Налоговый кодекс РФ. Часть 1, № 146-ФЗ от 31.07.98 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть 2, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
5. Земельный кодекс РФ, № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции
6. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в последней редакции
7. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
8. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
9. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Перечень методической литературы

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Ред. В. Рутгайзер. М.: Дело, 1998
2. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2003
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. Энциклопедия оценки. СПбГТУ, СПб., 1997
4. Федотова М. А., Уткин Э.А.. Оценка недвижимости и бизнеса. М.: «ЭКМОС», 2000
5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003
6. Оценка недвижимости/под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта
Приложение 2. Копии технических паспортов на здания
Приложение 3. Сведения об оценщике







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Самарская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

17 октября 2001 года

Основание	Решение Жигулевского городского суда Самарской области от 03.07.2001 г., вступившее в законную силу 14.07.2001 г.
Субъект права	МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ЖИГУЛЕВСК Зарегистрировано постановлением Самарской губернской Думы № 256 от 26.09.1996 г.
Вид права	СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ЛИТ. А) Площадь: 332,90 кв.м
Адрес объекта	Самарская область, г. Жигулевск, ул. Пушкина, котельная № 8
Кадастровый (условный) номер объекта	63:02:000000:0000(0)/5:0000512:А/0061:01:0033:000:0:0
Ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	16 октября 2001 года
сделана запись регистрации	63-02-1/2001-3086.1
Регистратор	Будак С.Д.





Серия 63-АА 271359 *

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
подпись государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
инд. объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
29.03.2022г.				
Кадастровый номер:	63:02:0303008:1568			
Номер кадастрового листа:	63:02:0303008			
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, п. Жигулевск, ул. Пушкина, владения № 8			
Площадь, м²:	1360 +/- 13			
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0303008:1042, 63:02:0303007:561			
Классификация земель:	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	коммунальное обслуживание			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Нижгородцев Вячеслав Геннадьевич (представитель правообладателя); Правовед: Администрация городского округа Жигулевск Самарской области			

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	



```

B: Copyright
DL:
Email:
Editorial:
Editorial:
Editorial:
Editorial:
Editorial:
DL:
DL:
DL:

```

```
128819830745C228049A31A9B198170A2
Response:
23.06.2022 16:24:45

STRT "402 Response"
```

Минусинск

бюро технической инвентаризации

технический паспорт
на здание, сооружение
или часть здания, сооружения
или часть здания, сооружения

Технический паспорт

на здание *Котельной № 8*

вспомогательное нежилого строения

район

род (пос.)

Минусинск

ица (пер.)

№

Квартал № *54*

Инвентарный №

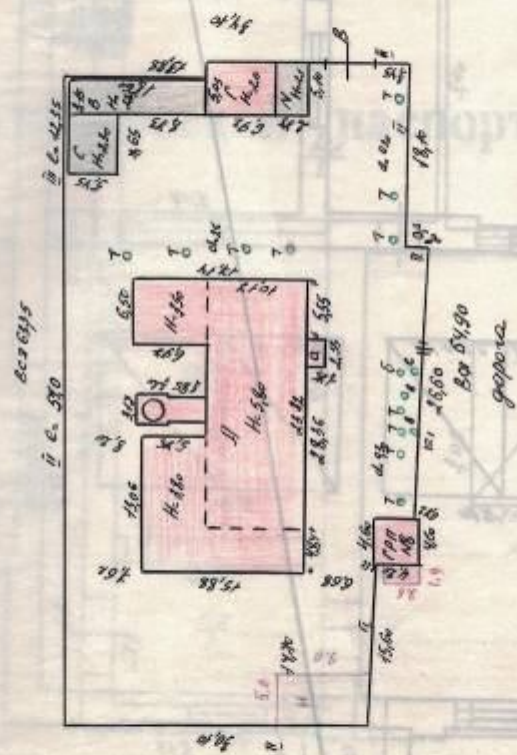
Форма технического паспорта

утверждена приказом по МКХ РСФСР

от

№

по ул. Котельникова
район 10 квартал, гор. г. Жигулевск
N54



1988 г. Техник-инвентаризатор *И.у.*
 1988 г. Техник-контроль *Александр*

III. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Я К

назначение котельная
 использование котельная
 количество мест (мощность) _____

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

Литера по плану	Наименование частей строения	Формулы для подсчета площадей по периметру обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
H	котельная	$23,82 \times 10,17$	242,2	5,8	1405
		$6,97 \times 6,50$	45,3	3,5	152
		$13,66 \times 5,75$	78,1	3,8	285
		$6,52 \times 4,54$	29,6	3,45	102
		$4,54 \times 3,61$	16,4	3,5	57
		$(5,17 \times 3,2) + (3,85 \times 1,4)$	19,3		
Q	сечи	$1,75 \times 2,55$	4,5	3,2	14
			430,4		

примечание
 к плану, прилагаемому
 к проекту

V. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А Год постройки 1953 Число этажей 1

Группа капитальности а Вид внутренней отделки паркет

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ослабл., трещины, гниль и т.п.)	Удельная масса по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	Иные в прог.	% изм. в строен (пр. 7 к пр. 6)	Тех. изм. индекс в %	
									100	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетон лент.	сварка трещ.	9	1	9	40	5.6		
2	Наружные и внутренние каменные стены	кирп. 2.5 м, 1 м	сварка трещ. по перим. 1 м, 1 м	21	1	21	40	8.4		
	б) перегородки	кирп. 1/2 м, 1 м								
3	Перегородки	кардочное	кардочное	18	1	18	40	7.2		
		нежелезные								
		напольные								
4	Крыша	сб. с. и м. и. пр.	сб. с. и м. и. пр.	9	1	9	30	2.7		
5	Полы	бетон, дер., плита.		4	1	4	30	1.2		
6	Проемы	оконные		8	1	8	30	2.4		
		дверные								
7	Отделка	наружная		8	1	8	30	2.4		
		внутренняя								
8	Санитарно-технические устройства	стопл. водопров. и канализ. системы, радио, телефон, вентиляция, электричество.	исполн.	22		22.3	30	6.7		
9	Прочие работы			1	1	1	40	0.4		

$$\% \text{ износа, приведенный к } 100 \text{ по формуле} = \frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{35,100}{100,3} = 34,9$$

Я К

XII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер			№ обрешетки	№ таблички	Стоимость по таблице	Поправка за казачьи работы	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость (руб.)
			длина (м)	ширина, высота (м)	Площадь (м²)							
Ворота	металл. на к-ст. ст.	4.7	2.25	10.6	18	74	34	1080840	40	648504		
Забор	бетон-решет. изв. смеси. м/бет.	158.1	1.75		18	72	23.5	18128372	40	6079023		
Забор	гипс м/бет - плита	16.23	1.75		18	72	24.5	1182587	40	715504		
								12401719		7441031		

XIII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
9566	728	61914733	33194896	19916938	12401719	7441031	140963343	89272702
Балансовая стоимость	132066	х К-1999	396065934	х Кизн-35%				257442857

28 х I 19.97 г.

24 х II 19.97 г.

19 г.

Исполнил: Сидоров

Проверил: Сидоров

Начальник бюро: _____

XIV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	19.____ г.	19.____ г.	19.____ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

3. 4247, т. 2000. Тольяттинские полиграфические п. Жуковский.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2060172291**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» ноября 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» Юридический адрес: 445354, Самарская область, г. Жигулевск, ул. 9 Января, д. 18 ОГРН. 1056382036083 ИНН: 6345014397 E – mail centr-oc@mail.ru тел. 89171328551 р/с 40702810601320001185 Банк ФАКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» БИК042202821
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2021г. по 24 часа 00 минут 09.11.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.11.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5.300 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2060172291 от 09.11.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:
Генеральный директор
ООО «Центр Оценки и Экспертизы»

М.П. /Праслов О.В./

Страховщик:
Директор Филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти

М.П. /Мещерякова О.В./
По Доверенности № РГ-П-7842/20 от 21.07.2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027016-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прасловой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «СПЕЦИО», Москва, 2021 г., ф. ТЗ № 434

ПОЛИС № 922/2060161716
страховании ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гамета д. 12 стр. 1, ОГРН 1027706424115, ИНН КПП: 7706045320/77500/001, р/сч 40701810401400000014, «Сбербанк» ОАО г. Москва, БИК: 4452593, кор. сч. 30101810200000000093), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключившее настоящий договор страхования (Полис) с Удальцовым Иваном Страновичем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утверждаемыми Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании указанного заявления Страхователя

г.Москва

Дата выдачи полиса «09» ноября 2021 г.

Страхователь:

Павлова Наталья Сергеевна, Дата рождения: 21.09.1965
Адрес по месту регистрации: Самарская область, г. Жигаревск, ул. Лермонтова, д. 30, кв. 4.
Паспорт: 3610 № 246664 выдан Отделением УФМС России в г. Жигаревске
Член СРО оценщиков: ИМ СМАО
E-mail: senle-oe@mail.ru тел. 8917328551

Представитель страховщика: Трушечкина Нина Ивановна

Код: 31357392

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2021г., по не ранее 00 часов 00 минут 10.11.2022г.
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные лица:	Деятельность Полиса распространяется на работы в рамках односторонней деятельности, которые были исполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалифицированными, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начина с 10.11.2021 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный законодательством в законодательном акте решение арбитражного суда или признаний Страхователем факт причинения ущерба действиям (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитированной организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование страховых требований (исков), заявленных следствием одного действия Страхователя, произошедшего в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
6. Фрагменты:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5. Права страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проектами кадастровой оценки; 5.1.2. основанные на связанных с необходимостью Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на персонал или оплату работ.
8. Страховая премия:	3 000 (Три тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 10.11.2021г. аккредитованно

Страхователь

Страховщик

-1-

10. Действия Страхователя при наступлении события, нештатной ситуации, неисполнении обязательств Страхователя:

10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страхователя, обязан уведомить характер возникших обстоятельств, предпринятых последствий и указанием требований, для нести какие-либо издержки в их пользу.

10.2. Пропустить все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.

10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд:

10.3.1. Писменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страхователя об этом, Страхователь обязан уведомить Страхователя о проведении расследования, урегулирования, судебного и внесудебной защиты.

10.4. Страхователь не должен без согласия Страхователя признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.

11.2. При отсутствии спора по факту наступления страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действием (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также споры по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по внесудебному порядку.

11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить подтверждающие документы, подтверждающие возникновение.

11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;

11.4.2. Ветла в пользу Выплатоприобретателя (заявщика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с и.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, явившиеся следствием указанных обстоятельств.

12. Прочие условия:

12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент окончания действия Полиса, за вычетом расходов на осуществлении со страховой стороны.

12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.

13. Прямые выплаты:

- Заявление на страховое возмещение оценщика;

- Прямая страховка.

Заявитель Прямой страховой выплаты, с заявлением Прямой страховой выплаты, должен предоставить Страхователю:

Страхователь

Павлова Н.С.

(подпись)

Мешеряков О.В.





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 ноября 2007 года
дата включения в реестр

1036
№ согласно реестру

Праслова Наталья Сергеевна

паспорт 6304 219242, выдан Жигулевским ГОВД
Самарской обл. 03.06.2003 г., код подразделения 632-009,
зарегистрирована: г. Жигулевск, ул. Лермонтова, д. 30, кв. 4

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева