

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.
р/счет 40702810100730001185 в Филиале «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»,
кор/счет 30101810345250000266, БИК 044525266
тел/факс 8 (84862) 7-16-36

ОТЧЕТ № 02/01/22

об оценке нежилых помещений, общей площадью 293,0 кв.м., комнаты
№№1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30 на поэтажном плане -1 этажа 5-ти
этажного жилого дома, расположенного по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16

ЗАКАЗЧИК:

Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации городского округа
Жигулевск

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки и экспертизы»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск,
ул.Ткачева, дом 16

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ:**

17 января 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 №02/01/22 на оказание услуг об оценке от 17 января 2022г., оценщиками ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка нежилых помещений, общей площадью 293,0 кв.м., комнаты №№1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30 на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16

*Оценка объектов выполнена по состоянию на 17 января 2022г.
Осмотр объекта был произведен 17 января 2022г.*

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

Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 293,0 кв.м., комнаты №№1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30 на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

1 871 400 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста) рублей
в том числе НДС 311 900 руб.

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 | 5 |
| 1.3 | Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 6 |
| 1.4. | Допущения и ограничительные условия | 8 |
| 1.5 | Применяемые стандарты оценочной деятельности | 9 |
| 1.6 | Основные понятия и определения | 9 |
| 1.7. | Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки | 11 |
| 1.8 | Этапы проведения оценки | 12 |
| 2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ | 12 |
| 2.1 | Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки | 12 |
| 2.2. | Технические характеристики объекта оценки | 13 |
| 2.3. | Описание местоположения объекта оценки | 14 |
| 3. | Анализ рынка объекта оценки | 16 |
| 3.1. | Макроэкономический анализ | 16 |
| 3.2. | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки | 20 |
| 3.2. | Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске | 24 |
| 3.3. | Анализ рынка объекта оценки | 27 |
| 3.4. | Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 30 |
| 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 | Сравнительный подход | 36 |
| 4.2.3 | Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта | 43 |
| 5. | ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 44 |
| 6. | ЛИТЕРАТУРА | 45 |
| 7. | ПРИЛОЖЕНИЯ | |
| | Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта | |
| | Приложение 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на помещения | |
| | Приложение 3. Копия технического паспорта на помещения | |
| | Приложение 4. Сведения об оценщике | |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.
1.1 Основные факты и выводы (ФСО 3 П. 8А)

| | |
|--|---|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
| Объект оценки | Встроенные нежилые помещения, общей площадь 293 кв.м. комнаты 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30., на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16 |
| Цели и задачи проведения оценки: | <u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться для отчуждения муниципального имущества |
| Вид стоимости: | Рыночная стоимость |
| Оцениваемые права: | Право собственности |
| Собственник объекта оценки: | Муниципальное образование городской округ Жигулевск |
| Заказчик: | Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск |
| Основание для проведения оценки: | Договор № 02/01/22 на оказание услуг об оценке от 17 января 2022г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск |
| Дата определения стоимости объекта оценки: | 17 января 2022г. |
| Срок проведения оценки: | 17 января 2022г. - 19 января 2022г. |
| Дата составления отчета: | 19 января 2022г. |
| Балансовая стоимость: | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: | |
| Затратный подход | Для определения рыночной стоимости объекта оценки затратный подход не применяется |
| Сравнительный подход | При оценке нежилых помещений в рамках сравнительного подхода был применен: метод сравнения продаж. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом, составила с НДС: 1 871 400 руб. |
| Доходный подход | Для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применяется |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки: | |
| Согласование результатов | Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки применялся один сравнительный подход. |

| № п/п | Наименование | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. |
|--------------|---|---|
| 1 | Встроенные нежилые помещения, общей площадь 293 кв.м. комнаты 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30., на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16 | 1 871 400 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста) рублей в том числе НДС 311 900 руб. |

| | |
|---|--|
| 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): | Встроенные нежилые помещения, общей площадь 293 кв.м. комнаты 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30., на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16 |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8 | Встроенные нежилые помещения, общей площадь 293 кв.м. комнаты 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30., на поэтажном плане -1 этажа (подвальные помещения) 5-ти этажного жилого дома Источники информации о частях объекта оценки представлены в разделе «Сведения об объекте оценки» |
| 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 |
| Правоустанавливающие документы: | Свидетельство о государственной регистрации права: 63-АВ №065180, выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области 22 июня 2006г. |
| 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 | 17 января 2022г. |
| Срок проведения оценки ФСО 1 п. 17ж | 17 января 2022г. - 19 января 2022г. |
| Дата составления отчета | 19 января 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 |
| 2. Дополнительная информация | |
| Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб.: | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| Существующее использование объектов оценки: | административные помещения |

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

| | |
|--|---|
| Заказчик: | Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск |
| Сведения о заказчике: | 445350, Самарская обл., городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Пушкина17 ОГРН 1076382000166, дата выдачи 29.01.07 ИНН/КПП 6345016323/634501001 л/с 700.01.082.1 р/сч 40204810400000000352 ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской обл. БИК 043601001 |
| Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор): | |
| Сведения об оценщике: Юридический адрес: Реквизиты Оценщика: | ООО «Центр оценки и экспертизы» 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 тел. (84862) 7-16-36 e-mail: centr-oc@mail.ru ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001 р/счет 40702810100730001185 В АО "Банк ДОМ.РФ" кор/счет 30101810345250000266 БИК 044525266 <u>Страховщик</u> : СПАО «Ресо-гарантия» <u>Полис</u> : Полис : №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 | 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 (физические лица) | |
| ФИО Членство в СРО Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Стаж работы в оценочной | Праслова Наталья Сергеевна №027016-1 от 03 августа 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. <u>Высшее образование:</u> Диплом С №03783, выдан 28.06.2004 г. Самарский институт открытого образования рег. № 1056, квалификация – менеджер <u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450 <u>Повышение квалификации:</u> -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» Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам <u>Страховщик</u> : СПАО «РЕСО-гарантия» <u>Полис</u> : №922/2060161716 <u>Срок страхования</u> : с 10.11.2021г. по 09.11.2022г. |

ООО «Центр оценки и экспертизы»
тел. 8 (84862) 7-16-36
e-mail: centr-oc@mail.ru

| | |
|--|---|
| <p>деятельности</p> <p>Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)</p> | <p>Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей. Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работает по настоящее время. Стаж работы – 16 лет <u>Организационно-правовая форма</u> : Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» <u>ОГРН</u> : 1056382036083, дата присвоения ОГРН- 27.06.2005г. <u>Место нахождение</u>: г.Жигулевск, В-1, дом 20</p> |
| <p>Сведения о независимости оценщика:</p> | <p>Оценщик 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), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p> | <p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались</p> |

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).

1.4.1 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 обслуживании 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 вещные 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 технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация) | Особенности объекта оценки были описаны согласно данным осмотра и данным технического паспорта. Описание составлено в разделе «Описание объекта оценки» |
| Установление данных об | Установление наличия/отсутствия | В документах, предоставленных |

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.

ООО «Центр оценки и экспертизы»

тел. 8 (84862) 7-16-36

e-mail: centr-oc@mail.ru

| | | |
|---|---|---|
| обременении на объект оценки | 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). | Заказчиком сведений об обременениях нет. |
| Сбор сведений о расходах | Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объектов и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.). | Справки о расходах предоставлены не были. |
| 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. Используемая 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 (ФСО 3 ПП. 4 И 8Е)

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права:
63-АВ №065180, выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области
2. Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер №31
Паспорт составлен Жигулевским филиалом ГУП «ЦТИ» по состоянию на 27.04.2006г.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались также нормативно- методические материалы, информация, полученная от Заказчика, рыночная информация и аналитика.

Источники рыночной информации.

При проведении оценки были использованы данные, представленные в сети Internet на WWW- серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий Самарской обл. и Российской Федерации, в частности: <http://www.metrosphera.ru> <http://www.adm.samara.ru/economika/> <http://www.er-capital.ru> <http://www.appraiser.ru> www.economy.samregion.ru

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались также нормативно- методические материалы, информация, полученная от Заказчика, рыночная информация и аналитика.

2.2. Описание объекта оценки.

Технические характеристики объекта приняты согласно техническому паспорту ЦТИ

Таблица № 1

| Базовые сведения о первичном объекте недвижимости | |
|---|----------------------------------|
| Первичный объект недвижимости (здание) | 5-ти этажный кирпичный жилой дом |
| Группа капитальности | 1 |
| Год ввода | 1976 |
| Износ здания по техническому паспорту | 33% |
| Описание конструктивных элементов | |
| Строительные конструкции | Материал |

| | |
|---|--|
| Фундамент | Железобетонные блоки |
| Стены | Кирпичные |
| Перекрытия | Железобетонные |
| Окна | Окна деревянные двойные створные с решетками |
| Двери | Деревянные и металлические |
| Отделка | Штукатурка, окраска; полы деревянные окрашенные, линолеум |
| Электро- и сантехнические устройства, отопление | Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция |
| Техническое состояние | Состояние основных несущих конструкций определено как удовлетворительное, требуется ревизия инженерного, сантехнического оборудования и электроснабжения |
| Описание оцениваемых помещений | |
| Текущее использование | административное |
| Общая площадь, кв.м. | 293,0 |
| Этажность | Подвал |
| Расположение помещения | Изолированное |
| Вход в помещение | Отдельный |
| Состояние внутренней отделки | Требуется капитальный ремонт |

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен в Центральном районе г.Жигулевска, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16.

Рис.1 Схема месторасположения объекта оценки на карте города



Схема расположения объекта оценки



Аэрофотографический снимок месторасположения объекта оценки



Таблица 2-1 Анализ среды местоположения объекта оценки.

| Характеристика | Значение |
|---|---|
| <i>Адрес объекта недвижимости</i> | Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16 |
| <i>Типичное использование окружения</i> | Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге. Окружение объекта оценки характеризуется застройкой жилыми домами, социально-значимыми объектами: многоквартирные жилые дома, продовольственные и непродовольственные магазины, гаражи. |
| <i>Основной тип застройки</i> | Капитальные здания |
| <i>Плотность (полнота) застройки</i> | Плотность застройки средняя. |
| <i>Этажность застройки</i> | Разновысотная |
| <i>Благоустройство территории</i> | Подъездная дорога и пешеходные дорожки заасфальтированы. Территория вокруг объекта недвижимости полностью благоустроена. |
| <i>Наличие инженерной инфраструктуры</i> | Все виды инженерных коммуникаций |
| <i>Условия окружающей среды</i> | Удовлетворительные |
| <i>Транспортная доступность</i> | Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге (ул. Ленина, ул.Ткачева). Ближайшая остановка общественного транспорта (ост. «Пчельник», «Молдаванский» авт. №2) расположена в 100 м. от объекта оценки |
| <i>Вид подъездных путей</i> | Асфальтированные автодороги |
| <i>Грунты, почвы</i> | Нет данных |
| <i>Интенсивность движения</i> | Интенсивность движения транспорта - средняя, пешеходная активность – средняя. |
| <i>Деловая активность</i> | Средняя |
| <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 ксилон, 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, «Услада», 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.. ³ |
| <i>Историческая и культурная значимость</i> | Нет данных |

Вывод: Оцениваемый объект расположен в г. Жигулевске, в районе Молдаванский Центрального р-на города, месторасположение объекта оценки обладает средней пешеходной активностью и имеет среднюю степень коммерческой привлекательности местоположения.

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 фактов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов*
- *Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки*

³ Источник: <http://zhigra.ru/component/content/article/35-main/2794-2014-03-28-06-16-53>, <http://vstrg.info/ob-ekologii/chem-dyshit-zhigulevsk.html>

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.

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой и производственной недвижимости в Самарской обл.

Таблица 3-1 Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Самарской области

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

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую, производственную недвижимость через основные ценообразующие факторы.

Средние коэффициенты капитализации для наиболее качественных объектов коммерческой и производственной недвижимости в Самарской области стабильны. Самарская обл. – один из экономически развитых регионов России. Основа экономики края – высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, машиностроение, лесопромышленный комплекс.

Объект принадлежит к сегменту специализированной недвижимости г.Жигулевска с учетом условий использования оцениваемого объекта.

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;

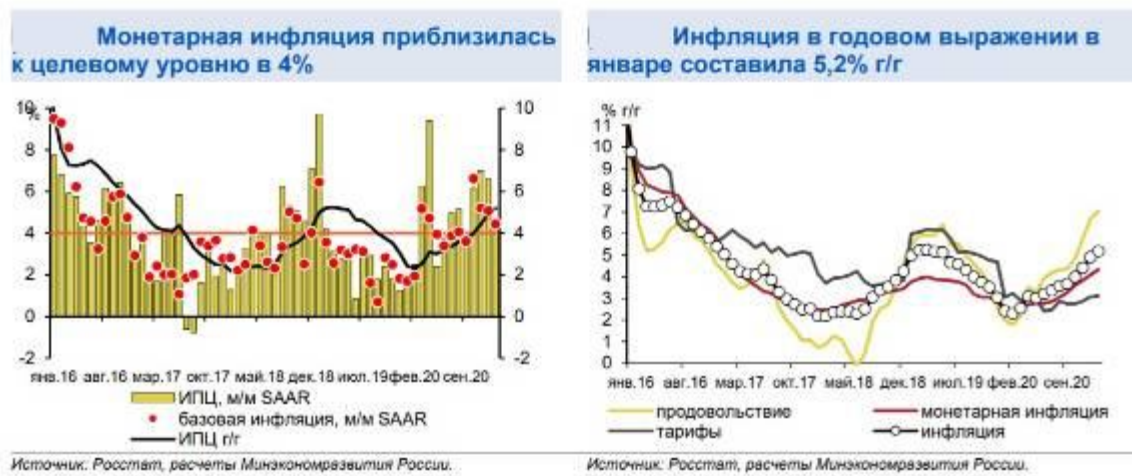
- рынок коммерческой недвижимости Самарской области.

- **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/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>)

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в месячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года. В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основным вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в месячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее). 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). 2 Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции. 3 Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate). Министерство экономического развития Российской Федерации 5 февраля 2021 г. Страница 2 Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре. Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на

+5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%). Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в месячном выражении – до 0,5–0,6% м/м.



Индикаторы инфляции

| | янв.21 | дек.20 | ноя.20 | окт.20 | сен.20 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,2 | 4,9 | 4,4 | 4,0 | 3,7 | 3,0 | 4,3 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,8 | 0,7 | 0,4 | -0,1 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,3 | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,0 | 6,7 | 5,8 | 4,8 | 4,4 | 2,6 | 4,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,0 | 1,5 | 1,3 | 0,6 | -0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,8 | 0,9 | 0,6 | 0,3 | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,1 | 4,8 | 4,5 | 4,2 | 3,8 | 3,0 | 4,1 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,5 | 0,4 | 0,6 | 0,7 | 0,6 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 2,7 | 2,5 | 2,6 | 2,5 | 3,8 | 3,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,4 | 0,1 | -0,1 | -0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,4 | 0,0 | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,6 | 4,2 | 3,9 | 3,6 | 3,3 | 3,1 | 3,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,3 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,3 | 4,1 | 3,8 | 3,6 | 3,3 | 2,9 | 3,4 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,3 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | - | - |

*оценка Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



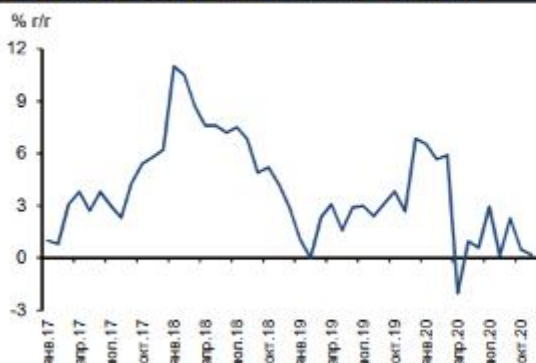
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г



Источник: Росстат.

В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2020 | IV кв.20 | дек.20 | нояб.20 | окт.20 | III кв.20 | сен.20 | авг.20 | июл.20 | II кв.20 | I кв.20 | 2019 |
|---------------------------------------|-------|----------|--------|---------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|---------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | |
| Сельское хозяйство | - | - | - | -2,1 | -6,6 | 2,7 | 1,4 | 4,1 | 4,2 | 3,1 | 3,9 | 4,3 |
| Строительство | 0,1 | 0,8 | 0,9 | 0,6 | 0,7 | 1,1 | 3,1 | 0,3 | -0,4 | -3,9 | 2,8 | 2,1 |
| Розничная торговля | -4,1 | -2,8 | -3,6 | -3,1 | -1,4 | -1,6 | -2,1 | -1,8 | -1,1 | -16,0 | 4,4 | 1,9 |
| Платные услуги населению | -17,3 | -13,2 | -12,5 | -13,8 | -13,2 | -17,3 | -12,0 | -16,8 | -23,2 | -36,1 | -1,9 | 0,5 |
| Грузооборот транспорта | -4,9 | -2,2 | -1,3 | -1,7 | -3,6 | -8,3 | -3,4 | -4,8 | -8,0 | -8,2 | -3,9 | 0,7 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | - | - | -4,2 | - | - | - | -7,6 | 1,2 | 2,1 |
| Промышленное производство | -2,9 | -2,5 | -0,2 | -1,5 | -5,7 | -4,8 | -4,0 | -4,5 | -6,1 | -6,7 | 2,6 | 3,4 |
| Добыча полезных ископаемых | -7,0 | -8,4 | -8,5 | -7,5 | -9,2 | -11,5 | -8,5 | -10,8 | -14,2 | -9,0 | 1,0 | 3,4 |
| Обрабатывающие производства | 0,3 | 1,1 | 4,4 | 2,9 | -3,9 | -0,1 | -0,1 | 0,2 | -0,3 | -5,2 | 5,6 | 3,6 |
| Рынок труда | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | - | - | - | 0,2 | 0,5 | 1,8 | 2,2 | 0,1 | 2,9 | -0,1 | 6,2 | 4,8 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,0 | -0,2 | 3,8 | 1,6 | -0,4 | 2,2 | -4,1 | 1,5 | - |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - | 0,0 | -0,2 | 3,8 | 1,6 | -0,4 | 2,2 | -4,1 | 1,5 | - |
| Номинальная заработная плата | - | - | - | 4,6 | 4,5 | 9,4 | 6,0 | 3,7 | 6,4 | 3,0 | 8,8 | 9,5 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,8 | 0,4 | 4,9 | 1,6 | 0,9 | 2,0 | -2,5 | 2,0 | - |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | - | 0,8 | 0,4 | 4,9 | 1,6 | 0,9 | 2,0 | -2,5 | 2,0 | - |
| Реальные располагаемые доходы | -3,5 | -1,7 | - | - | -5,3 | - | - | - | - | -7,9 | 1,0 | 1,0 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 2,5 | - | - | - | 3,2 | - | - | - | -8,6 | 0,7 | - |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | 2,5 | - | - | - | 3,2 | - | - | - | -8,6 | 0,7 | - |
| Реальные денежные доходы | -3,0 | -1,5 | - | - | -4,3 | - | - | - | - | -8,0 | 1,8 | 1,7 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 2,9 | - | - | -4,0 | - | - | - | - | -9,2 | 0,4 | - |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | 2,9 | - | - | -4,0 | - | - | - | - | -9,2 | 0,4 | - |
| Численность рабочей силы | -0,6 | -0,9 | -0,9 | -1,1 | -0,7 | -0,6 | -0,4 | -0,6 | -0,8 | -0,6 | -0,3 | -1,0 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 74,7 | 74,8 | 74,7 | 74,8 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 75,2 | - |
| млн. чел. (SA) | - | 74,7 | 74,8 | 74,7 | 74,8 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 75,2 | - |

28 января 2021 г.

Страница 5

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

| Показатель | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Реальный ВВП, % прироста | -4,3 | 3,0 | 2,3 | 2,1 | 1,9 | 1,8 | 1,9 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 4,7 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,8 | 3,8 | 3,9 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 4,86 | 4,95 | 5,28 | 5,45 | 5,33 | 5,21 | 5,21 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 74,2 | 72,2 | 72,0 | 73,3 | 72,2 | 72,6 | 72,9 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 34,9 | 43,7 | 49,8 | 50,7 | 51,4 | 50,7 | 53,8 |

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

Рынок недвижимости крайне чувствителен к изменениям общей политической и социально-экономической обстановки. Ценообразование на рынке недвижимости обусловлено рядом факторов, определяющих состояние макроэкономики в текущий период времени.

Чтобы лучше разобраться в рынке коммерческой недвижимости нужно провести анализ экономической ситуации.

Самарская область занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, 0,31% территории России, входит в состав Приволжского федерального округа и расположена в его южной части.

Граничит с Саратовской областью на юго-западе, с Ульяновской - на северо-западе, с Оренбургской – на юго-востоке, с Республикой Татарстан – на севере, на юге имеет границу с Казахстаном. Территория области протянулась с севера на юг на 335 км, с запада на восток на 315 км.

В соответствии со статьей 52 Устава Самарской области в состав входят 10 городов областного значения и 27 районов. Административным центром является город Самара.

В Самарской области находятся 1 город районного значения (г. Нефтегорск), 14 поселков городского типа, 1308 сельских населенных пунктов.

Города областного значения Самара и Тольятти имеют деление на внутригородские районы, г. Самара – на 9 внутригородских районов, г. Тольятти – на 3 внутригородских района.

ТЕРРИТОРИЯ И АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

по состоянию на 1 января 2021 года

| | Города | Посёлки городского типа | Сельские населённые пункты |
|---|-----------|-------------------------|----------------------------|
| Самарская область | 11 | 14 | 1308 |
| Города областного значения¹⁾: | | | |
| Самара | 1 | - | 2 |
| Жигулевск | 1 | - | 5 |
| Кинель | 1 | 2 | - |
| Новокуйбышевск | 1 | - | 7 |
| Октябрьск | 1 | - | - |
| Отрадный | 1 | - | - |
| Похвистнево | 1 | - | 1 |

| | | | |
|----------|---|---|---|
| Сызрань | 1 | - | 3 |
| Тольятти | 1 | - | - |
| Чапаевск | 1 | - | 1 |

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.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Численность постоянного населения (на конец года), тыс. человек | 3203,7 | 3193,5 | 3183,0 | 3179,5 | 3154,2 |
| Численность рабочей силы, тыс. человек ¹⁾ | 1758,5 | 1720,3 | 1714,0 | 1683,0 | 1675,6 |
| в том числе: | | | | | |
| занятые | 1686,7 | 1648,1 | 1650,2 | 1617,4 | 1601,0 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| безработные | 71,9 | 72,2 | 63,8 | 65,6 | 74,6 |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец года) ²⁾ , тыс. человек | 22,3 | 17,0 | 14,4 | 14,6 | 43,8 |
| Денежные доходы населения, млрд рублей | 1036,7 | 1040,0 | 1078,1 | 1123,2 | 1122,7 ³⁾ |
| Денежные расходы населения, млрд рублей | 971,1 | 1002,7 | 1060,5 | 1113,5 | 1062,3 ³⁾ |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей | 28295 | 30492 | 33754 | 36431 | 38748 |
| Индекс промышленного производства ⁴⁾ , в % к предыдущему году | 99,8 | 101,5 | 100,0 | 102,5 | 95,5 |

**Основные показатели инфляции в Самарской области
в % к соответствующему месяцу предыдущего года**

| | Май 2021 | Июнь 2021 | Июль 2021 | Август 2021 | Сентябрь 2021 |
|----------------------------|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|
| Инфляция | 6,90 | 7,26 | 7,01 | 7,14 | 8,10 |
| Базовая инфляция | 7,07 | 7,56 | 7,64 | 7,71 | 8,48 |
| Прирост цен на | | | | | |
| Продовольственные товары | 8,85 | 9,40 | 8,61 | 8,81 | 11,00 |
| из них: | | | | | |
| - плодоовощная продукция | 9,28 | 13,10 | 6,59 | 6,08 | 19,42 |
| Непродовольственные товары | 7,60 | 7,69 | 8,53 | 8,96 | 8,85 |
| Услуги | 3,43 | 3,90 | 2,96 | 2,60 | 3,32 |
| из них: | | | | | |
| - ЖКХ | 3,91 | 3,98 | 3,56 | 3,38 | 3,44 |
| - пассажирский транспорт | 2,50 | 2,16 | 2,72 | 2,86 | 2,69 |

Источник: Росстат

Вывод: В целом, экономическая ситуация в регионе может считаться достаточно благоприятной, имеющей средний уровень риска, анализ социально-экономического развития Самарской области показывает, что экономика региона продолжает находиться в фазе экономического подъема. Однако отмечаемая динамика экономического роста должна быть усилена для достижения поставленных задач по наращиванию экономического потенциала.

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

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) Яблонево, 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 автотрасса 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 Жигулёвск 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 Жигулёвск, 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%, извести 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 Жигулёвск 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 Жигулёвск 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 которого 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.

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

3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта аренды

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.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – 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 наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов 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 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, 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 наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение 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 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 НЭИ земельного участка как свободного;
- анализ НЭИ 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.
- ✓ **Анализ НЭИ земельного участка как свободного**

Не проводится. Исходя из целей оценки, а также типа объекта аренды (объектом аренды является встроенное помещение), объект рассматривается в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

✓ **Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями**

Анализ наиболее эффективного использования уже построенного объекта – это определение варианта использования, при котором объект дает максимально эффективную отдачу на вложенный капитал.

Анализ наиболее эффективного использования уже построенного объекта – это определение варианта использования, при котором объект дает максимально эффективную отдачу на вложенный капитал.

Текущее назначение оцениваемого помещения – административное. Учитывая объемно-планировочное решение оцениваемого объекта, его местоположение, востребованность на рынке, изменение функционального назначения объекта нецелесообразно.

3.4. Анализ рынка объекта оценки.

3.4.1. 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.

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является Право пользования объектом недвижимости.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, а так же по результатам АНЭИ, объект оценки, представляет собой административные помещения.

На основании предоставленных данных, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка помещений свободного назначения

Следовательно, объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость для объектов универсального (торгово-офисного назначения).

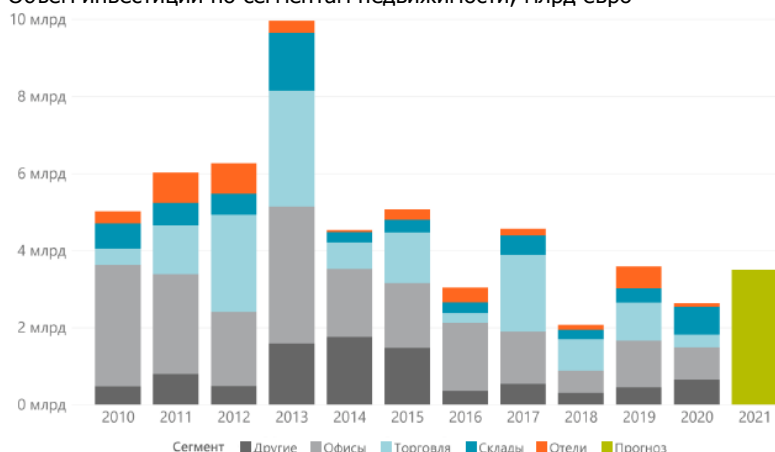
Обзор офисного и торгового сегментов рынка России

Инвестиции в коммерческую недвижимость

В 2020 году объёмы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд евро.

Объём инвестиций в российскую недвижимость в 2020 году снизился на 22% по сравнению с 2019 годом. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в 2020 году 2,7 млрд евро. Аналитики прогнозируют объём инвестиционного рынка России в 2021 году на уровне 3,5 млрд евро.

Объём инвестиций по сегментам недвижимости, млрд евро



Рынок офисной недвижимости

В течение прошедшего года произошёл заметный, но не критичный рост вакансии площадей до 12,1% (+3,3 п.п. по сравнению с 2019 г.). В 2021 году показатель незначительно скорректируется вниз. К концу 2020 года строительная активность восстановилась, и объём нового строительства оказался выше пессимистических прогнозов середины года. В 2021 году показатель останется на том же уровне.

Объём сделок с недвижимостью в 2020 г. оказался меньше показателя 2019 г. на 25%. В 2021 году ожидается восстановление спроса на офисы, однако индикатор не достигнет уровня предыдущих лет. При этом предложение субаренды офисных площадей продолжает увеличиваться. На конец 2020 года уровень субаренды составляет 3,8% от общей офисной вакансии.

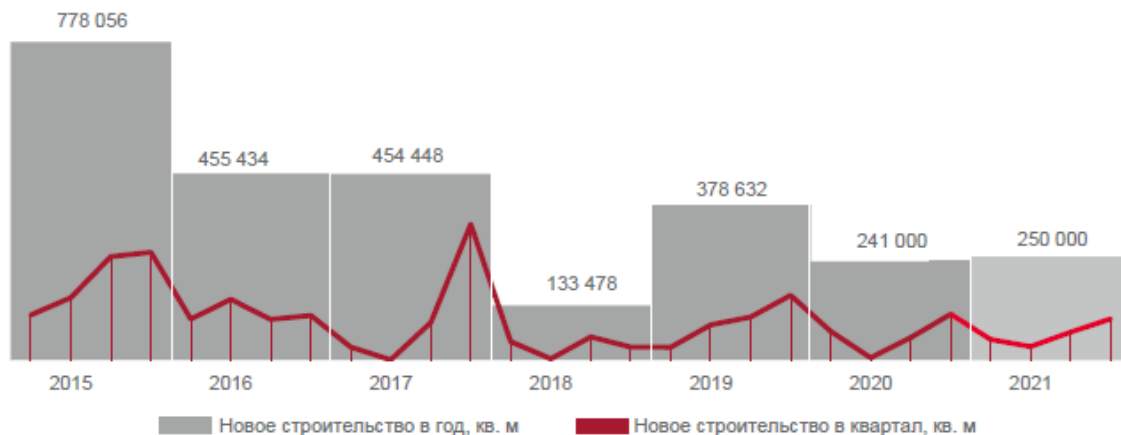
По предварительным данным объём нового строительства в Москве офисных площадей класса А, В+ и В- в 2020 году составил 241 000 кв. м. Количество свободных площадей на конец прошедшего года – около 2,2 млн кв. м (12,1%). Общее количество арендованных и купленных площадей на столичном офисном рынке составило около 1,54 млн кв. м.

Критического снижения офисных индикаторов не произошло. Изменения коснулись структуры предложения, расстановки сил в сегменте и предпочтений потенциальных арендаторов. 2021 год продолжит этап трансформаций, при этом показатели останутся на уровне, сравнимом с 2020.

Расположение офиса по-прежнему важно, но фокус смещается с географии на наличие комфортной городской среды. Прошедший год принес существенное изменение в жизнь офисных сотрудников – у них появилась новая опция работы из дома или другого комфортного места (коворкинг и т.п.). Теперь для работников важно скорее не географическое расположение офиса, а локация с точки зрения сопутствующей инфраструктуры. Все чаще девелоперы заявляют о планируемых к строительству объектах премиального качества, расположенных за

границами ТТК Москвы. Однако успехом у потенциальных арендаторов будут пользоваться лишь те из них, где, несмотря на территориальную удаленность, сотрудники почувствуют ту же атмосферу и смогут получить те же сервисы, что и в центре мегаполиса. Таким образом, центр города продолжит привлекать арендаторов офисов своей атмосферой и широким спектром объектов инфраструктуры, а те бизнес-кластеры, которые смогут воссоздать это ощущение, смогут расширить свой пул арендаторов.

Новое офисное строительство, класс А, В+ и В- (кв. м)

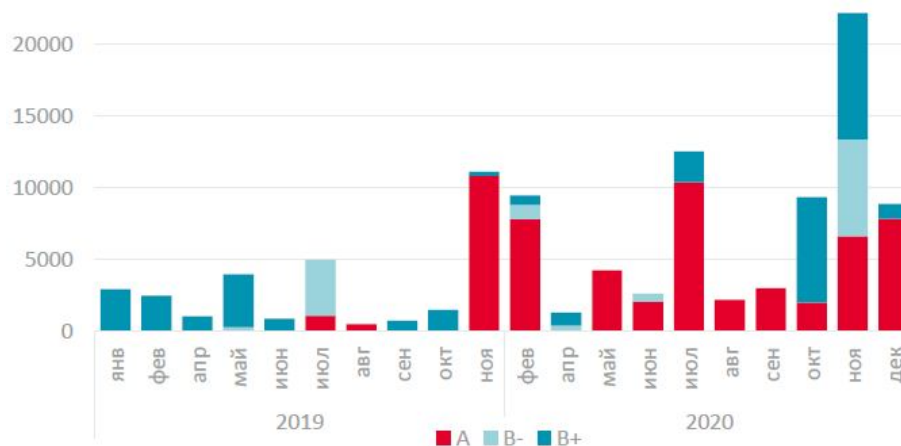


Несмотря на то, что 2020 год был экстраординарным и строительные работы были на некоторое время заморожены, показатель нового строительства близок к докризисному уровню и превышает пессимистичный прогноз середины года на 24%. В новом строительстве 2020 года преобладают офисные площади класса А — они составляют 79% от годового значения. Новые объекты расположены в традиционно наиболее востребованных районах столицы — Москва-Сити (МФК Нева Тауэрс), Ленинградский коридор (ВТБ Арена парк) и Центр (Смоленский Пассаж II). В 2021 г. показатель останется на уровне текущего года.

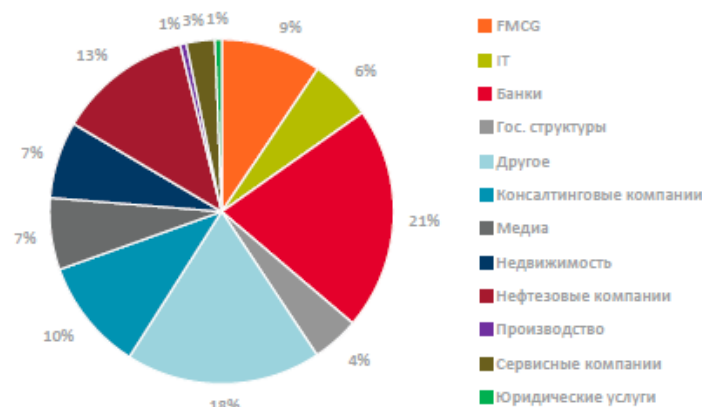
Объём нового строительства в 2021 году составит по прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield около 250 000 кв. м.

Структура предложения на офисном рынке изменилась. В 2020 году на рынок вышло 76 000 кв. м субаренды, что превышает показатель 2019 года в 1,5 раза. Общее предложение субаренды на конец года составило 84 000 кв. м или 3,8% от общего вакантного предложения.

Предложение субаренды офисных площадей по дате появления, кв.м



Вакансии субаренды, вышедшие на рынок в 2020 г. в разбивке по секторам



Предложение субаренды увеличилось почти вдвое за последние 3 месяца 2020 года. Так, на конец III квартала показатель составлял 44 000 кв. м, а на конец года – уже 84 000 кв. м. Наибольшую активность в роли арендодателей в текущем году показывали банковские структуры, консалтинговые организации и компании нефтегазового сектора.

Рынок торговой недвижимости

Новое строительство торговых площадей (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади) в Москве в 2020 году составило около 232 000 кв. м. В 2021 году объем нового строительства объектов такого формата в Москве ожидается в объеме 200 000 кв. м.

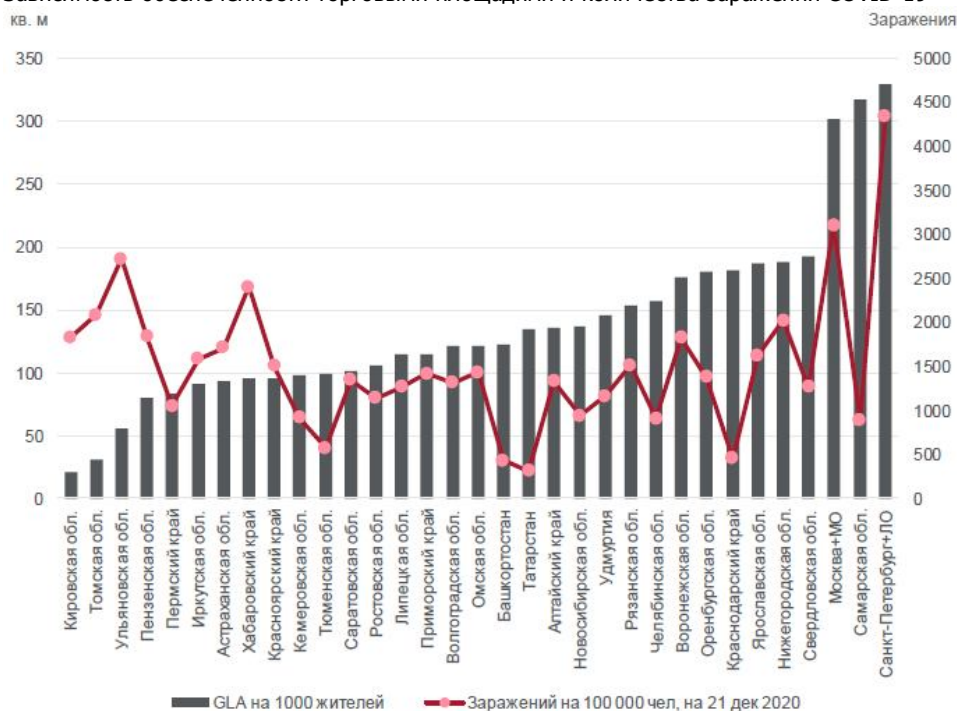
Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п.п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансий торговых площадей вероятно придется на начало 2021 года.

Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-75% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию. Аналитики ожидают начало восстановления рынка торговой недвижимости в середине 2021 года, а показатели посещаемости и вакансии вернуться к докризисному уровню не ранее конца 2021 года.

Рынок торговой недвижимости смог адаптироваться под изменившиеся условия – в 2020 году не наблюдалось массовых закрытий и уходов с рынка, в большинстве случаев собственникам и ритейлерам удалось пересогласовать условия договоров аренды. Вероятно, после завершения периода скидок на арендную плату, ритейлеры будут принимать решения об оптимизации бизнеса. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что ротация арендаторов и рост доли свободных площадей в торговых центрах придется на первую половину 2021 года.

Аналитики сопоставили обеспеченность торговыми площадями и количество заражений COVID-19. В регионах России, где обеспеченность торговыми центрами составляет ниже 100 кв. м на 1000 жителей, среднее число заражений составляет 1659 человек на 100 000 тысяч жителей. Более обеспеченные регионы, где на 1000 жителей приходится 100-200 кв. м торговых площадей, число заражений оказалось на 27% ниже. Особняком стоят суперагломерации (Московская и Санкт-Петербургская с прилегающими областями) с их сверхвысокой плотностью.

Зависимость обеспеченности торговыми площадями и количества заражений COVID-19



На графике представлены регионы, в которые входят города с населением более 500 тыс. жителей.

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

Состояние рынка торгово-офисной недвижимости – это в определенной степени показатель уровня деловой активности города, региона, а, следовательно, своеобразный барометр состояния его экономики. Благоприятная экономическая ситуация находит отражение в высоком объеме спроса на объекты деловой недвижимости, а влияние экономического кризиса на рынок коммерческой недвижимости демонстрирует падение арендных ставок и ценовых показателей продажи объектов.

В связи с превышением предложения над спросом, ставки арендной платы и цены на объекты торгово-офисной недвижимости в Жигулевске растут очень медленными темпами, немного опережая инфляцию. Строящиеся новые современные объекты занимают все больший удельный вес в общей массе предложений на рынке коммерческой недвижимости. А потому непригодные помещения, которые пользовались спросом еще пару лет назад остались практически невостребованными. Хотя в условиях кризиса многие компании начинают искать пути экономии, и арендная плата может стать одним из путей сокращения расходов. Большая часть торгово-офисных площадей в Жигулевске сдается в аренду.

В отношении объектов коммерческой недвижимости (торговой/офисной) в г. Жигулевске Самарской обл. можно говорить о неразвитости рынка купли-продажи, об этом свидетельствует рынок продаж зданий и помещений торгово-офисного назначения представленный в недостаточном количестве и ограничен по площади, этажности, отделке помещений и наличию земельного участка в собственности/аренде.

Рынок аренды. Основными ценообразующими факторами являются отделка помещений, местоположение, транспортная доступность, этажность (цокольный, подвальный, первый и выше этажи). Не менее важным ценообразующим фактором является и наличие коммуникаций и санузла. Анализ предложенных в аренду помещений, представленных на открытом рынке недвижимости показал отсутствие зависимости арендной ставки от площади помещения. Кроме этого, разницы между арендной платой для встроенных помещений и арендной платой для отдельно стоящих помещений с земельным участком не выявлено.

Срок экспозиции объектов напрямую зависит от заявленной собственником арендной ставки.

Если заявленная арендная ставка соответствует среднерыночному показателю торгово-офисных помещений определенного класса качества, то срок экспозиции составляет около 3-5 месяцев. Торгово-офисные помещения не большой площади, т.е. до 20 кв.м. уходят в среднем за 2-3 месяца, общей площадью более 50 кв.м. ищут своего арендатора в среднем до 6 месяцев. Наибольший интерес арендаторов наблюдается в сторону торгово-офисной недвижимости с установленными арендными ставками менее 450 руб./кв.м.

Арендная ставка в офисах, находящихся либо в офисных помещениях, либо во встроенных помещениях, где есть профессиональное управление, устанавливается как правило обычно на более высоком уровне, чем среднерыночная, что приводит к увеличению срока экспозиции. Если для загрузки новых офисных или торговых объектов арендные ставки снижают на 15-20%, то, в этом случае, срок экспозиции уменьшается.

Обзор, приведенный ниже, подготовлен на основании материалов, опубликованных на сайтах 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 которых 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 коммерческой недвижимости (торговой/офисной) в г. Жигулевске Самарской обл. можно говорить о неразвитости рынка купли-продажи, об этом свидетельствует рынок продаж зданий и помещений торгово-офисного назначения представленный в недостаточном количестве и ограниченный по площади, этажности, отделке помещений.

На период исследования в г. Жигулевске диапазон стоимости одного квадратного метра универсальных помещений в г. Жигулевске составляет от 6 000 до 47 000 руб./ кв.м. Основными ценообразующими факторами являются отделка помещений, местоположение, транспортная доступность, этажность (цокольный, подвальный, первый и выше этажи). Не менее важным ценообразующим фактором является и наличие коммуникаций и санузла.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей свободного назначения г.Жигулевска

Таблица №96

| | | | | | |
|--|-----------------------------|---|------|-------------|--------------------------|
| Не защищено volga-info.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/ | | | | | |
| Продажа | Жигулевск | 1 | 0-63 | 2250 тыс. р | ФЛ 3-36-65 (Жиг) 3-36-65 |
| ТрОФо\Универсальное | Приволжская | | | | |
| | Фотографии | | | | |
| Тип сделки: Продажа | | | | | |
| Категория: ТрОФо\Универсальное | | | | | |
| Цена за м2: 35 тыс. р | | | | | |
| Примечания: 1-я лин., с/у.Шикарный подъезд, место для парковок, высокий этаж, очень проездное и проходное место. Рядом рынок, магазины, центр города. | | | | | |
| Фирма: ФЛ 3-36-65 (Жиг) 3-36-65 | | | | | |
| Агент: Милана Романова 89270248259 | | | | | |
| Продажа | Жигулевск | 1 | 0-63 | 3000 тыс. р | ФЛ 3-36-65 (Жиг) 3-36-65 |
| ТрОФо\Универсальное | Победы 2 | | | | |
| | Фотографии | | | | |
| Тип сделки: Продажа | | | | | |
| Категория: ТрОФо\Универсальное | | | | | |
| Цена за м2: 47 тыс. р | | | | | |
| Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., интернет.Действующий офис, 2 отдельных комнаты, евроремонт, своя парковка, отдельный вход, пластик.окна, внешние жалюзи по всем окнам и двери. Приносит ежемесячный доход 38000р. В 50 метрах большой современный парк Победы и площадь города. | | | | | |
| Фирма: ФЛ 3-36-65 (Жиг) 3-36-65 | | | | | |
| Агент: Милана Романова 89270248259 | | | | | |
| парикмахерская, салон; есть свой с/у. | | | | | |
| Фирма: ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339 | | | | | |
| Агент: Галина Сергеевна 89277932429 | | | | | |

| | | | | | |
|---|---------------------------------|---|-------|---|------------------|
| Продажа | Жигулевск | 1 | 0-146 | 5500 | Олимпия плюс 36- |
| ТрОфО\Универсальное | Морхавиц\Победы | | | тыс. | 98-40 |
| | Фотографии | | | Р | |
| <p>Тип сделки: Продажа</p> <p>Категория: ТрОфО\Универсальное</p> <p>Цена за м2: 37 тыс.</p> <p>р</p> <p>Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у. Помещение находится в центре Жигулевска, на площади. Место проходимое Идеально под Салон красоты, медицинский центр, магазин, банк, аптеку и т.д! Есть подвальные помещения и двери под загрузку и разгрузку..... Помещение требует ремонта.....</p> <p>Фирма: Олимпия плюс 36-98-40</p> <p>Агент: Валентина +79826115412</p> | | | | | |
| | | | |  | |

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

Характеристика предлагаемых в аренду коммерческих площадей свободного назначения г. Жигулевска

| № п/п | Адрес | Основные Характеристики | Площадь, кв.м. | Цена продажи (предложения), тыс.руб. | Стоимость аренды 1 кв.м / руб. | Источник информации |
|-------|-------------------------------|--|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | Г. Жигулевск, Механич. р-н | отд. вход, с/у, Под мелкое производство, склад, спортзал, торговую деятельность. Удобные подъездные пути, отдельный вход. Подведенные мощности – 60 кВт с возможностью увеличения. 2 сан.узла. На данный момент площадь представляет собой несколько помещений различной величины. Есть возможность объединить их в единую площадь. Собственник готов взять на себя затраты на проведение ремонтных работ под конкретного Арендатора. Расположено в цоколе Торгового дома <Новигатор>. В этом же ТД находятся: сеть «Бристоль», ветеринарная клиника, мастерская по ремонту одежды, общественная баня «Нега», терминалы, парикмахерская. | 15-300 | 75000 | 250 | http://volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/ |
| 2 | Г. Жигулевск, р-н А. Поле | 1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., Выезд из Жигулевска по направлению к Москве, трасса М5, 957 км+300 м. Площадь здания 1546,7 кв.м. в собственности, зем. участок S=20 500 кв.м. | 1500 | 180000 | 120 | https://samara.move.ru/object/sdaetsya_ofis_samarskaya_oblast_jigulevsk_samarskaya_oblast_jigulevsk_ulica_mira_21_6828557416/ |
| 3 | Г. Жигулевск, Центральный р-н | Сдаются помещения в офисном здании. Площади 24, 33, 17, 19, 46 кв.м. | 24, 33, 17, 19, 46 | | 400 | http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/ |

| | | | | | | |
|---|------------------------------|--|-----|--------|-----|---|
| 4 | Г.Жигулевск, Центральный р-н | 1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., интернет, меблированное, действующее, интернет, телефон, кондиционер | 15 | 6000 | 400 | http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/ |
| 5 | Г.Жигулевск, Центральный р-н | 1-я лин., отд. вход, Помещение свободного назначения расположено на перекрестке оживленных улиц в центре города, первый этаж, первая линия. Транспортная доступность, высокий автомобильный и пешеходный трафик, возможность размещения рекламы на фасаде. Имеется парковка, подключение ко всем городским коммуникациям, трехфазный ввод, выкупленные мощности. В помещении выполнен ремонт, установлены кондиционеры. Варианты использования: торговый центр, офисы, общепит, салон, детский центр, обучающий центр. | 295 | 88 500 | 300 | http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/ |

Срок экспозиции

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkzn.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetirelt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт.

Средний срок экспозиции офисных объектов составляет 6 месяцев. В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 6 месяцам для рассматриваемого Объекта, что соответствует среднерыночным показателям.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

| | | | | | | | |
|----|--|---|----|----|---|----|----|
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 15 | 9 | 8 | 10 | 12 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 6 | 17 | 11 | 9 | 12 | 14 |
| 15 | Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 6 | 18 | 11 | 9 | 12 | 14 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 3 | 12 | 7 | 6 | 8 | 9 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 4 | 13 | 8 | 7 | 9 | 10 |

Ист. Информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda> На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Объект оценки относится к коммерческой недвижимости для объектов универсального назначения.
- Средняя цена предложения (без учета уторгования и прочих условий рынка, с НДС): при продаже – 5000 – 37000 руб./кв.м., при аренде – 120 - 500 руб./кв.м. в месяц.

Вывод:

В результате проведенного анализа можно констатировать, что рынок коммерческой недвижимости переживает довольно сложные времена. В результате происходящих изменений происходят серьезные изменения в структуре спроса. Данные обстоятельства приводят к усилению конкуренции между участниками рынка, которая происходит на фоне падения цен предложения и арендных ставок, роста доли вакантных площадей и снижения уровня доходности на инвестируемые средства.

Ценовое зонирование

Коэффициенты пересчета по местоположению объекта.

Таблица №7

| Местоположение объекта | Коэффициенты |
|---|--------------|
| Центральный район, В-1 | 1,0 |
| Прилегающие к центру районы (Моркваши, Г-1, В-3) | 0,8 – 0,9 |
| п. Яблоневый Овраг, Александровское Поле | 0,6 - 0,7 |
| Села: Зольное, Богатырь, Солнечная Поляна, Ширяево, Бахилова Поляна | 0,5 - 0,6 |

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 строительного-монтажных работ.

К *косвенным издержкам* относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительного-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.

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 **поэтапный 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 предпосылками:

-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:

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

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;

-подходные налоги владельца;

-капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

4.1. Выбор подходов и методов при оценке.

Затратный подход в отношении оцениваемого объекта **не применялся**, поскольку применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом.

Затратный подход, по мнению оценщика не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее здание. Определение доли затрат в общей стоимости строительства административного здания, приходящейся на оцениваемые помещения приведет к большой погрешности при вычислениях.

Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Наиболее точно определить рыночную стоимость объекта в данном случае возможно в рамках сравнительного подхода, так как в качестве аналогов могут быть выбраны объекты в соответствующих объекту оценки зданиях.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки применяется **сравнительный подход**.

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.

Доходный подход в данном случае **не использовался**, так как расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др., снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

Оценка объекта недвижимости проводится **методом сравнения продаж**.

Метод реализуется при условии наличия достаточного количества аналогов (информации о недавних сделках или предложениях на продажу)

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формулам:

$$V = (San1 \times BK1 + San2 \times BK2 + \dots + San n \times BK n) \times S,$$

где

V - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

San 1,2, n - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./м.кв.)

BK - весовой коэффициент по объектам аналогам

S - площадь объекта оценки, м.кв.

$$San n = Sanф \times K1 \times K2 \times K3. \dots K n,$$

Где

Санф – фактическая цена продажи (предложения) объекта-аналога, (руб./м.кв.)

K1,2,3, n - корректирующий коэффициент

При корректировке цены предложения на продажу объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к рассматриваемому объекту.

Этапы сравнительного подхода

- Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- Определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене)
- Выбор необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- Формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

- Расчет значений единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- Определение значения стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Определение единицы сравнения.

Принимая во внимание то, что типичным для рынка производственных объектов удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади здания (помещения).

Выбор элементов сравнения:

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки);

5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

- Качество окружения (преимущественная застройка: промышленная зона, бизнес центры, жилая застройка и т.д.)

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Объемно-планировочное решение (отдельно-стоящее, встроенное, наличие отдельного входа, материал конструктивных элементов здания)

- Площадь помещения;

- Техническое состояние, потребность в ремонте здания (помещения), замене инженерных систем (оборудования).

7. Экономические характеристики использования объекта;

Расчет рыночной стоимости

Формирование выборки объектов-аналогов

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в настоящем Отчете.

Формирование выборки объектов-аналогов произведено оценщиком таким образом, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Описание объектов аналогов

Аналог №1
<https://samara.cian.ru/sale/commercial/243242151/>

samara.cian.ru/sale/commercial/243242151/

Свободное назначение, 250 м²
 в торгово-офисном комплексе «Инвестор»
 Самарская область, Жигулевск, Механический пер., 1Б, На карте

8 фото

250 м²
Площадь

-1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение на цокольном этаже, 2 отделения, высота потолков от 2,3 до 2,7 м, общая площадь 250 кв.м

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

Показать телефон

Условия сделки

| | | | |
|-------|---------------|------------|-------------------|
| Цена: | 2 300 000 ₽ | Налич: | НДС включено |
| Срок: | 9 500 ₽ за м² | Векселями: | 889 333 ₽ |
| | | Векселями: | Свободная продажа |

Уточнить условия

Общая информация

Вид:

Отдельный с участком

2 300 000 ₽

9 500 ₽ за м²

Следить за изменениями цены

Включены НДС

ТРЕБУЕТСЯ СЕРВИС

Опытный: нет

Документы и объекты проверены

Аккредитованность:

на рынке с 2005 года

Был 541 объект

Показать телефон

Медицинская франшиза - Прибыль от 430 тыс в месяц

Зарабатывайте в сегменте биос-здоровья, не ограничиваясь консервантами, от 430 тыс в месяц


CLINICA-DETOX.RU

Зимние скидки на погреб для дома!

Зима - лучшее время для покупки и монтажа погреба! Зимой участок на даче!

САМАРА УРАЛЬСКИЙ-ПОГРЕБ.РФ

Свободное назначение, 332 м²
Северная область, Жуковский, Покотеев ул., 13. Из окуп.



332 м² Площадь
1 из 3 Этаж.
Свободно Помещение

ТЦ "Линейн" находится на изолированном этаже. Общая 5-332 кв. м., площади разделены на 6 изолированных офисов поточной и эксплуатации. На данный момент часть офисов находится в аренде и арендаторы переключать не собираются. Торговый центр расположен в удобном месте г. Жуковский. Рядом с расположенными: Стадион Кристалл, Спартакс, Пенсионный Фонд России, МОУ, и детский парк развлечений детская поликлиника, Колледжи. Возможно репрофилирование помещений. Есть разумный торг.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления или уточняйте необходимую информацию.

[Показать телефон](#)

| Условия сделки | | | |
|----------------|----------------|-------------|-------------------|
| Цена: | 2 100 000 руб. | Наполн: | НДС включено |
| Ставка: | 0.22% от суммы | Тип сделки: | Свободная продажа |

2 100 000 ₽
с НДС за всё

ID 25607601
РБД:
✓ Документы агентства проверены

+7 958 734-40-70

ОМС и дополнительные услуги доступны только для клиентов, заключивших договор с агентством.

Получить расчет, что такое это объявление на ЦИАН? И получить ответ после звонка

Юлия Васильевна Петрова
Мед. агентство

Финская фальцевая кровля Ruukki
Гарантия 30 – 50 лет! Широкий выбор цветов и покрытий. Прибыль от 430 тыс в месяц!

RUUKKI TURBO SITE

Медицинская франшиза - Прибыль от 430 тыс в месяц
Зарабатывайте в сегменте биохимии, на сокращении расходов, от 430 тыс в месяц!

Свой дом в гольф-деревне «Предгорье»
В самом центре Краснодарского края. Останется земля при любом варианте!

PREDGORIE-VILLAGE.RU

Откройте собственный малый бизнес
Запускаем с нуля и до успеха. Запуск за 1-2 месяца. Поможем в подборе людей.

https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2223869574

[Жигулевск](#) [Недвижимость](#) [Коммерческая недвижимость](#) [Продажи](#)

Свободного назначения, 300 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 января в 14:25

3 000 000 ₽
за всё ▾
10 000 ₽ за м²

8 958 733-39-22

[Написать сообщение](#)
Откликнетесь за несколько часов

Материал недвижимости:
Компания
На Авито с марта 2016 📅

[Подписаться на продажи](#)

Контактная информация
менеджер

ID 2223869574, ☎ 1059 (+8)

О помещении

Площадь: 300 м²

Расположение

Самарская область, Жигулевск, Механический пер., 1 [Скрыть карту](#)

[Авито](#)

[Жигулевск](#) [Недвижимость](#) [Свободного назначения, 300 м²](#) ID 2223869574

3 000 000 ₽
за всё ▾
10 000 ₽ за м²

8 958 733-39-22

[Написать сообщение](#)
Откликнетесь за несколько часов

Материал недвижимости:
Компания
На Авито с марта 2016 📅

[Подписаться на продажи](#)

Контактная информация
менеджер

ID 2223869574, ☎ 1059 (+8)

О помещении

Площадь: 300 м²

Расположение

Самарская область, Жигулевск, Механический пер., 1 [Показать карту](#)

Описание

Отличное помещение расположенное в ТД "Новизатор". Хорошая проходимость. Часть помещения занято компанией "ОЗОН". Есть хороший потенциал сдать вторую часть помещения.

[Сообщение](#)

Характеристика объекта оценки и аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

| Показатели: | | Объект оценки 1 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--------------------|--|---|---|---|---|
| Стоимость, руб. | | | 2 300 000 | 2 100 000 | 3 000 000 |
| Элементы сравнения | | | | | |
| 1 | Условия рынка. (Период между датами сделок (предложений) и оценки) | январь 2022г. | январь 2022г. | январь 2022г. | январь 2022г. |
| | Характеристики местоположения, в т.ч: | | | | |
| 2 | 5.1. Категория (Зона) территориального расположения | Г.Жигулевск | Г.Жигулевск | Г.Жигулевск | Г.Жигулевск |
| | 5.2.Транспортная и пешеходная доступность | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя |
| | Физические характеристики объекта, в т.ч: | | | | |
| 3 | 6.1.Объемно-планировочное решение | встроенные нежилые помещения в жилом доме | встроенные нежилые помещения в торгово-административном здании | встроенные нежилые помещения в жилом доме | встроенные нежилые помещения в торгово-административном здании |
| | 6.2.Этажность | -1 этаж | -1 этаж | -1 этаж | -1 этаж |
| | 6.3.Площадь объекта | 293,0 | 250,0 | 332 | 300 |
| | 6.4.Техническое состояние объекта | Требуется капитальный ремонт | Удовлетворительное, требуется косметический ремонт | Хорошее | Хорошее |
| 4 | Экономические характеристики объекта | помещения свободного назначения | помещения свободного назначения | помещения свободного назначения | помещения свободного назначения |
| 5 | Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью | электричество, отопление, водопровод, канализация | электричество, отопление, водопровод, канализация | электричество, отопление, водопровод, канализация | электричество, отопление, водопровод, канализация |
| 6 | Сервис и дополнительные элементы | Имеются средства связи, парковка | Имеются средства связи, парковка | Имеются средства связи, парковка | Имеются средства связи, парковка |

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

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

К количественным методикам относят:

- -техника компенсационных корректировок цен;
- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа

Условие применения техник количественного анализа – наличие развитого рынка в сегменте объектов недвижимости, к которому относятся рассматриваемый объект оценки и объекты-аналоги. Условие «развитости» рыночного сегмента позволяет обоснованно выявить закономерности ценообразования и выразить их в математической форме. При этом существует возможность рассматривать и анализировать значительное количество объектов-аналогов.

К качественным методикам относят:

- -техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техники качественного анализа применяются в условиях развивающегося рынка. Техника качественного сравнения цен используется при небольшом количестве существующих объектов-аналогов, когда их число не превышает числа элементов сравнения. Техника квалиметрического моделирования используется при большом количестве существующих объектов-аналогов, но при этом имеет место значительный «разброс» стоимостных значений объектов-аналогов (цен сделок, величин арендной платы).

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

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 рамках сравнительного подхода используется метод сравнительного анализа предложений по продаже объектов недвижимости. В практике оценки метод сравнительного анализа реализуется комбинациями техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к стоимости объекта оценки :

Сегмент рынка недвижимости, к которому относятся объект оценки и объекты-аналоги, достаточно сформирован на дату оценки. Но оценщиком выявлено небольшое количество аналогов, имеющих сходные характеристики с объектом оценки. Поэтому в рамках метода сравнительного анализа предложений по продаже - используется техника качественного сравнения цен.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по абсолютной величине корректировок.

Процесс применения корректировок :

1. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов по выбранному элементу сравнения производится с целью определения величин рыночной стоимости, по которым эти объекты-аналоги были проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались на рынке на дату оценки.
2. Корректировка величин единиц сравнения объектов-аналогов производится от объекта-аналога к объекту оценки. Все корректировки являются процентными, их значения устанавливаются экспертным путем и основаны на данных анализа рынка недвижимости.
3. Корректировка величины единицы сравнения объекта-аналога производится со знаком «+» в том случае, если объект оценки по своим характеристикам «лучше» объекта-аналога, и со знаком «-», если объект оценки по своим характеристикам «хуже» объекта-аналога.
4. Последовательность внесения корректировок.

4.1. К элементам сравнения первой группы применяются относительные процентные последовательные корректировки. Это означает применение каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки величина единицы сравнения объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

4.2. К элементам сравнения второй группы применяются относительные процентные независимые корректировки. Это означает отношение их непосредственно к рассматриваемому объекту оценки. Выполняются в любой последовательности, после каждой корректировки величина единицы сравнения объекта-аналога заново не пересчитывается.

Объекты оценки отличаются от объектов аналогов по следующим ценообразующим факторам:

- 1.Состояние;
2. Площадь;

Корректировки рассчитываются по перечисленным факторам, по остальным показателям поправки в цены аналогов не вносятся.

Расчет рыночной стоимости

| Сравниваемые объекты: | Ед. сравн. | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------|---|---|---|---|
| Цена предложения объекта | Руб. | | 2300000 | 2100000 | 3000000 |
| Площадь объекта, кв.м. | м.кв. | 293 | 250 | 332 | 300 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./м.кв. | | 9200 | 6325 | 10000 |
| Элементы сравнения | | | | | |
| Условия продажи (предложения), в т.ч различия между ценами предложения и сделок: | | Предполагаемая сделка | Публичная оферта | Публичная оферта | Публичная оферта |
| корректировка: | % | | -10,3% | -10,3% | -10,3% |
| скорректированная цена | руб./м.кв. | | 8252 | 5674 | 8970 |
| Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки) | | Январь 2021г. | Январь 2021г. | Январь 2021г. | Январь 2021г. |
| корректировка: | % | | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | руб./м.кв. | | 8252 | 5674 | 8970 |
| Характеристики местоположения | | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя | Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя |
| корректировка: | % | | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | руб./м.кв. | | 8252 | 5674 | 8970 |
| Физические характеристики, в т.ч.: 6.1. <u>Класс качества, потребность в ремонте</u> | | Требуется капитальный ремонт | Удовлетворит. | Хорошее | Хорошее |
| корректировка: | % | | -8,00% | -21,00% | -21,00% |
| скорректированная цена | руб./м.кв. | | 7592 | 4482 | 7086 |
| Площадь | | 293 | 250 | 332 | 300 |
| корректировка: | % | | 0,00% | 0,00% | 0,0% |
| скорректированная цена | руб./м.кв. | | 7592 | 4482 | 7086 |
| Этажность | | | | | |
| корректировка: | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| скорректированная цена | руб./м.кв. | | 7592 | 4482 | 7086 |
| Скорректированная цена: | руб.м2 | ? | 7592 | 4482 | 7086 |
| Совокупная поправка | % | | 17% | 29% | 29% |
| Рыночная стоимость 1 кв.м. / руб. | | 6387 | | | |
| Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 293,0 кв.м., руб. с НДС, округленно | | | 1 871 400 | | |

Рыночная стоимость определяется методом средневзвешенного значения, чем больше процент валовой коррекции по аналогу, тем меньший весовой коэффициент присваивается аналогу при согласовании результатов, из-за большего количества корректировок и поправок по сравнению с другими аналогами.

Большое значение общей валовой коррекции обусловлено тем, что на открытом рынке объектов коммерческой недвижимости на дату оценки практически нет объектов, полностью сопоставимых с объектом оценки. В качестве объектов приняты аналоги, отличающиеся от оцениваемого по этажности, характеристикам местоположения и площади. В то же время они могут быть использованы для расчета с обоснованием корректировок. Все корректировки объяснены и рассчитаны.

Обоснование величин корректировок.

1. Условия рынка

Корректировка, учитывающая изменение цены во времени применяется в том случае, если отличие от даты оценки до даты предложения или сделки составляет более чем два-шесть месяцев.

В данном случае информация по объектам аналогам действительна на дату оценки.

Поправки не применяются.

Корректировка, учитывающая отличие цены предложения от цены сделки, на рынке недвижимости называется поправкой на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

Величина арендной ставки корректируется с учетом поправки на уторговывание. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

В сегодняшней рыночной ситуации срок экспозиции объектов недвижимости на открытом рынке увеличивается. Типичный срок экспозиции торговых объектов (на основании анализа рынка) был равным 4-5 месяцам. На сегодня срок экспозиции для рассматриваемого объекта прогнозируется равным не менее 6-8 месяцев. Необходимо рассчитать

корректировку на снижение ликвидности рассматриваемого объекта.

На основании Справочника оценщика недвижимости -2018 «Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под руководством Лейфера (см.Приложение) к объектам аналогам вносятся корректировки -10,3%.

Характеристики местоположения объекта недвижимости

4.1. Категория (зона) территориального расположения (престижности).

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.

С развитием в Жигулевске рынка коммерческой недвижимости в практике профессиональных участников рынка недвижимости сложилось зонирование города, в основе которого – степень престижности того или микрорайона, группы улиц, домов, которая определяется рядом факторов – степенью развитости инфраструктуры, транспортными развязками (потоками), экологической обстановкой и пр.

В данном случае вносится корректировка на основании ценового зонирования города. Объект аналог №1 расположен в центральной части города, применяется понижающая корректировка -10%. Объекты №№2,3 расположены в одной ценовой зоне с объектом оценки, пешеходный трафик и транспортная доступность идентичны, корректировка не требуется.

Физические характеристики объекта недвижимости.

По большинству физических характеристик зданий (помещений) объект оценки и объекты аналоги имеют незначительные отличия: тип здания; группа капитальности; материал конструктивных элементов; техническое состояние; благоустройство территории.

5.1 Класс качества и потребность в ремонте.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта – необходима в том случае, если у объектов имеются существенные отличия по качеству и состоянию отделочных работ; наблюдаются отличия по следующим факторам: класс качества внутренней отделки, необходимость в проведении ремонта, содержание в плохом состоянии и т.п. Состояние, в котором находится объект, оценки, а также качество и состояние его внутренней отделки оказывают непосредственное влияние на величину его стоимости.

Корректировка вносится на основании Справочника оценщика недвижимости -2018 «Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под руководством Лейфера, таб. 143 К Аналог №1 вносится корректировка – 8%; к Аналогам №№2,3 – 21%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,92 | 0,79 | 0,64 |
| | требует косметического ремонта | 1,09 | 1 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,27 | 1,16 | 1 | 0,81 |
| | отделка "люкс" | 1,56 | 1,43 | 1,23 | 1 |

Площадь объекта

Поправка на площадь оценивает влияние площади объекта на величину стоимости 1 м.кв. 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).

Разница в площадях не значительная, корректировка не требуется.

Этаж расположения

Поправка на этаж расположения определяется на основании данных: Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под руководством Лейфера, таб. 112. Корректировка не требуется, все аналоги расположены на -1 (цокольных) этажах.

Сервис и дополнительные элементы

Для всех объектов характерна обеспеченность средствами связи, также возможна организация охраны, имеется парковка.

Таким образом, Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 293,0 кв.м., комнаты №№1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30 на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного , на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

1 871 400 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста) рублей
в том числе НДС 311 900 руб.

Согласование результатов и определение итоговой стоимости.

Оценка встроенных нежилых помещений, проводилась одним подходом: **сравнительным**.

Сравнительный подход.

Подход сравнительного анализа является единственным подходом, учитывающим ситуацию спроса и предложения на рынке недвижимости.

При согласовании результатов сравнительному подходу отдается вес- 1,0.

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

Согласование результатов

| Показатели | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|------------------|----------------------|-----------------|
| Результат стоимости, руб. с НДС | Не применялся | 1 871 400 | Не применялся |
| Весовой коэффициент | 0,0 | 1,0 | 0,0 |
| Итоговый результат рыночной стоимости, руб. с НДС | 1 871 400 | | |

Рыночная стоимость объектов оценки округленно с учетом НДС, составляет:

1 871 400 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста) рублей
в том числе НДС 311 900 руб.

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 нежилых помещений, общей площадью 293,0 кв.м., комнаты №№1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30 на поэтажном плане -1 этажа 5-ти этажного жилого дома, расположенного , расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Ткачева, дом 16 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

1 871 400 (Один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста) рублей
в том числе НДС 311 900 руб.

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. Копия свидетельства о государственной регистрации права на помещения

Приложение 3. Копия технического паспорта на помещения

Приложение 4. Сведения об оценщике









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Самарской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 22 июня 2006 года

Документы-основания Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 г. №3020-1

Субъект (субъекты) права МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЖИГУЛЕВСК

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права Назначение: Нежилое помещение
Площадь: 293,00 кв.м
-1 этаж комнаты №№
1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26,27,28,29,30
Адрес объекта: Самарская область,
городской округ Жигулевск, г. Жигулевск,
ул. Ткачева, дом 16

Кадастровый (или условный) номер
63-63-02/017/2006-369

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 июня 2006 года
сделана запись регистрации 63-63-02/017/2006-369

Государственный регистратор Будак С.Д.



Серия 63—AB

065180 *

Жигулёвский филиал ГУП

" Центр технической инвентаризации"

Городской округ Жигулёвск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание: нежилое помещение

НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОГО СТРОЕНИЯ

Район

Город Жигулёвск

Улица Ткачева д.16

Квартал

Инвентарный № *31*

(Реестровый №)

[illegible]

II. ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ.М.

[illegible]

III. ОБЩЕЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение

нежилое

Использование

МУ "Дом молодежных организаций"

Количество мест (мощность)

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

[illegible]

У.П.ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЧИХ ПРИСТРОЕВ

| VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЧНЫХ ПРИСТРОЕВ | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------------|----------|---------------------|-----------|---------------------|----------|---------------------|------------|---------------------|----------|---------------------|
| Наименование конструктивных элементов | Литера а... | Уд. веса по таблице | Поправки | Уд. веса с поправк. | Литера... | Уд. веса по таблице | Поправки | Уд. веса с поправк. | Литера...П | Уд. веса по таблице | Поправки | Уд. веса с поправк. |
| Фундаменты... | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия... | | | | | | | | | | | | |
| Крыша... | | | | | | | | | | | | |
| Колы... | | | | | | | | | | | | |
| Проёмы... | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| и др. | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы... | | | | | | | | | | | | |
| Итого... | | 100 | X | 0,00 | | 100 | X | 0,00 | | 100 | X | 0,00 |
| Наименование конструктивных элементов | Литера... | Уд. веса по таблице | Поправки | Уд. веса с поправк. | Литера... | Уд. веса по таблице | Поправки | Уд. веса с поправк. | Литера... | Уд. веса по таблице | Поправки | Уд. веса с поправк. |
| Фундаменты... | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия... | | | | | | | | | | | | |
| Крыша... | | | | | | | | | | | | |
| Колы... | | | | | | | | | | | | |
| Проёмы... | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы... | | | | | | | | | | | | |
| Итого... | | 100 | X | 0,00 | | 100 | X | 0,00 | | 100 | X | 0,00 |

**IX. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ
ОСНОВНОЙ ЧАСТИ СТОЕНИЯ И ПОСТРОЕК.**

[illegible]

У. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А1

Год постройки 1976

Число этажей

Группа капитальности 1

Вид внутренней отделки- простая

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к уд. весу в % | Удельный вес констр. элементов с | Иснос в проц. | % износ к строен. (гр.7 х гр.6) 100 | Тех. изм. износ в % | |
|--------|---|---|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------|------------|
| | | | | | | | | | элемента | к строению |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | ж/бетон.блоки | удовлетвор | 3 | 1 | 3 | 30 | 0,9 | | |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | трещины | 33 | 1 | 33 | 30 | 9,9 | | |
| 2 | б) перегородки | гипсовые | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | ж/бетон.плиты | трещины | 14 | 1 | 14 | 30 | 4,2 | |
| 3 | междуэтажные | | | | | | | | | |
| 3 | надподвальные | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | мягкая кровля | | | | | | | | |
| 4 | | протекает | | 4 | 1 | 4 | 40 | 1,6 | | |
| 5 | Полы | дошат.окр | удовлетвор | 9 | 1 | 9 | 30 | 2,7 | | |
| 6 | Проемы | оконные | двойн.створные | деформация | 10 | 1 | 10 | 30 | 3 | |
| 6 | дверные | филенчатые | | | | | | | | |
| 7 | Отделка | наружная | нет | | | | | | | |
| 7 | внутренняя | штукат. сл.р-ром | трещины | 6 | 1 | 6 | 40 | 2,4 | | |
| 8 | Санитарно-электротехнические устройства | водопровод | да | | | | | | | |
| 8 | канализация | да | | | | | | | | |
| 8 | центр. отопление | да | | | | | | | | |
| 8 | вентиляция | удовлетвор | | 14 | 1 | 16,1 | 40 | 6,4 | | |
| 8 | электричество | да | | | | | | | | |
| 8 | телефон | да | | | | | | | | |
| 8 | газоснабжение | да | | | 1,4 | | | | | |
| 8 | гор.водосн. | да | | | | | | | | |
| 8 | радио | да | | | 3,5 | | | | | |
| 8 | газ.колонка | да | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | да | | 7 | 1 | 7 | 40 | 2,8 | | |
| 9 | | | | | | 102,1 | | 33,9 | | |

X

% износа, приведённый к 100 по формуле

33%

XII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал и конструкция | Размер | | Площадь (м ²) | № сборника | № таблицы | Стоимость по таблице | Поправка на климат, район | Восстановительная стоимость (руб) | % износа | Действительная стоимость (руб) |
|--------|--------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|------------|-----------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------|--------------------------------|
| | | | длина (м) | ширина, высота (м) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

XIII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

| В ценах какого года | Основные строения | | Служебные постройки | | Сооружения | | Всего | |
|------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная |
| 9,184 | 247075 | 165540 | | | | | 247075 | 165540 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

28.04.2006г.

05 05 06 г.
" " " г.

Исполнил: Соболева Л.А.
Проверил: Лукьянова Т.А.
Директор филиала:



XIV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

| Дата обследования | " " г. | " " г. | " " г. |
|-------------------|--------|--------|--------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

ул.

качева

Дом №

16

город

Жигулевск

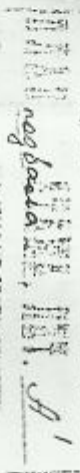
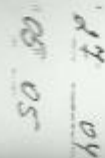
квартира №

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛАНА СТРОЕНИЯ

| 04.2006г | Дата записи | Литеры по плану | Этажи (начиная с подвального и кончая мансардным) | № помещения (квартиры, торгового, складского) | № комнаты, кухни, прихожей, коридоров и т.д. по плану строения) | Назначение частей помещений: жилая комната, торговое помещение, классная комната, булыжная палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, туалет, складское и т.д. | общая площадь | жилая | подсобная | Высота помещения по внутреннему обмеру в метр от пола до потолка |
|----------|-------------|-----------------|---|---|---|---|---------------|-------|-----------|--|
| | | А1 | под | польное помещ | | | | | | |
| | | | | 1 | основное | | 42,9 | 42,9 | | |
| | | | | 2 | кабинет | | 11,6 | 11,6 | | |
| | | | | 3 | сан.узел | | 0,7 | | 0,7 | |
| | | | | 4 | подсобное | | 6,0 | | 6,0 | |
| | | | | 9 | подсобное | | 2,4 | | 2,4 | |
| | | | | 10 | кабинет | | 32,3 | 32,3 | | |
| | | | | 11 | коридор | | 7,1 | | 7,1 | |
| | | | | 12 | подсобное | | 10,3 | | 10,3 | |
| | | | | 13 | коридор | | 6,8 | | 6,8 | |
| | | | | 14 | сан.узел | | 0,8 | | 0,8 | |
| | | | | 15 | подсобное | | 3,2 | | 3,2 | |
| | | | | 16 | кабинет | | 8,7 | 8,7 | | |
| | | | | 17 | подсобное | | 12,3 | | 12,3 | |
| | | | | 25 | кабинет | | 9,6 | 9,6 | | |
| | | | | 26 | коридор | | 15,7 | | 15,7 | |
| | | | | 27 | кабинет | | 18,2 | 18,2 | | |
| | | | | 28 | коридор | | 12,2 | | 12,2 | |
| | | | | 29 | теннисный зал | | 39,4 | 89,4 | | |
| | | | | 30 | коридор | | 2,8 | | 2,8 | |
| | | | | | Всего | | 33,0 | 212,7 | 80,3 | |

Исполнитель:
Проектировщик:Соболева Л.А.
Лукьянова Т.А.*Л.А. Соболева*

05.05.06



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



RESO-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 получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:
Генеральный директор
ООО «Центр Оценки и Экспертизы»
/Праслов О.В./
М.П.

Страховщик:
Директор Филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти
/Мещерякова О.В./
М.П.
По Доверенности № Р1-71-7842/20 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



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