НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ»

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

ОТЧЕТ № 40/07/22

**об оценке нежилого здания, общей площадью 944,3 кв.м.;
нежилого здания - гаража, общей площадью 50,1 кв.м.;
нежилого здания - прачечной, общей площадью 45,9 кв.м.,
расположенных на земельном участке, общей площадью 3257 кв.м. , по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7**

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.Жигулевская, д.7**
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:	**18 июля 2022г.**

г. Жигулевск, 2022 год

СОДЕРЖАНИЕ.

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

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 №40/07/22 на оказание услуг об оценке от 18 июля 2022г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка: нежилого здания, общей площадью 944,3 кв.м.; нежилого здания - гаража, общей площадью 50,1 кв.м.; нежилого здания - прачечной, общей площадью 45,9 кв.м., расположенных на земельном участке, общей площадью 3257 кв.м., по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7

Оценка объектов выполнена по состоянию на 18 июля 2022г.
Осмотр объекта был произведен 18 июля 2022г.

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

Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 944,3 кв.м.; нежилого здания - гаража, общей площадью 50,1 кв.м.; нежилого здания - прачечной, общей площадью 45,9 кв.м., расположенных на земельном участке, общей площадью 3257 кв.м., по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС**:

11 192 853 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот пятьдесят три) рубля

В том числе:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	944,3	**6 147 083,** в том числе НДС 1024531
Гараж	50,1	**463 363,** в том числе НДС 77227
Прачечная	45,9	**191 742,** в том числе НДС 31957
Земельный участок	3257	**4 390 665,** Без НДС
ИТОГО с учетом НДС:		**11 192 853**

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.**

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	- Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 944,3 кв.м., этажность 2, кадастровый номер 63:02:0303017:613 - Нежилое здание – гараж, общей площадью 50,1 кв.м., этажность 1, кадастровый номер 63:02:0303006:1350 - Нежилое здание – прачечная, общей площадью 45,9 кв.м., этажность 1, кадастровый номер 63:02:0303006:1348 - Земельный участок, общей площадью 3257 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303006:783, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации здания дерматовенерологического отделения
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7
Цели и задачи проведения оценки:	Цель оценки - определение рыночной стоимости имущества Задачи оценки результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 40/07/22 на оказание услуг об оценке от 18 июля 2022г.между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	18 июля 2022г.
Дата проведения оценки:	18 июля 2022г. – 23 июля 2022г.
Дата составления отчета:	23 июля 2022г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость:	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, 3 нежилых здания
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	
Сравнительный подход	5872551
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки земельных участков применялся один затратный подход.
Значение итоговой величины стоимости	**Рыночная стоимость** нежилого здания, общей площадью 944,3 кв.м.; нежилого здания - гаража, общей площадью 50,1 кв.м.; нежилого здания - прачечной, общей площадью 45,9 кв.м., расположенных на земельном участке, общей площадью 3257 кв.м. , адрес объекта: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7, составляет на дату оценки: **11 192 853 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот пятьдесят три) рубля** с НДС**,** в том числе рыночная стоимость земельного участка: **4 390 665 руб.** без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных

	законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).

1.2. Задание на оценку

1. Обязательные требования к заданию на оценку	
Основание: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 297	
Объект оценки (согласно ФСО 1 п. 17а):	- Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 944,3 кв.м., этажность 2, кадастровый номер 63:02:0303017:613 - Нежилое здание – гараж, общей площадью 50,1 кв.м., этажность 1, кадастровый номер 63:02:0303006:1350 - Нежилое здание – прачечная, общей площадью 45,9 кв.м., этажность 1, кадастровый номер 63:02:0303006:1348 - Земельный участок, общей площадью 3257 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303006:783, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации здания дерматовенерологического отделения
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Объект недвижимости состоит из земельного участка и расположенных на нем 3-х нежилых зданий.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.01.2022г. 2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (нежилое здания 944,3кв.м.) от 13.01.2022г. 3. Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (гараж 50,1 кв.м.) от 04.07.2022г. 4. Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (прачечная 45,9 кв.м.) от 14.06.2022г. 5. Технические паспорта на здание Лит.АА1, составленные Жигулевским БТИ по состоянию на июль 2013г. 6. Технический паспорт на здание Лит.А и Прачечной по состоянию на 1987г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	При оценке объекта оценки учитывается: -права собственности Ограничения и обременения прав на объект оценки не выявлены.
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 17б	Муниципальная собственности
Цель оценки ФСО 1 п. 17в	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 17г	Продажа в рамках конкурсного производства. Связанные с предполагаемым использованием результатов оценки ограничения: ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки и настоящим Заданием на оценку
Вид стоимости ФСО 1 п. 17д	Рыночная стоимость. Это - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата оценки ФСО 1 п. 17е	18 июля 2022г.
Срок проведения оценки ФСО 1 п. 17ж	18 июля 2022г. - 23 июля 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

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

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

Основание проведения оценки Оценщиком:	Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работае по настоящее время
Стаж работы в оценочной деятельности:	Работает по настоящее время. Стаж работы – 17 лет.
Сведения о место нахождении оценщика:	г.Жигулевск, В-1, дом 20, т/дом Чайка, 2-й этаж
Адрес электронной почты оценщика:	centr-oc@mail.ru

1.3.1. Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2 Об учете НДС

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

1.4.3 Рекомендуемые цены сделок

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

Исходя из перечисленного:

- с учетом требований закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приведена рыночная стоимость права собственности на объект оценки
- с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации приводится наиболее вероятная цена реализации без принятия на продавца гарантийных обязательств.

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

Нормативные документы, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:

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

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

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

1.6. Основные понятия и определения

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

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

К **объектам оценки** относятся:

-отдельные материальные объекты (вещи),

-совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия),

-право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества,

-права требования , обязательства (долги),

-работы, услуги, информация,

-иные объекты гражданских прав при установлении возможности их в гражданском обороте.*(в ред. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ст.5)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.4,5,6,7,8.9,10,12,18)

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

Предполагаемое **использование результата оценки.**

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

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

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

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

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. *(в редакции Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), п.3,4,6,8.9,10)*

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

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

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

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

Государственная регистрация недвижимости.

«Право собственности и другие 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	Особенности объекта оценки были описаны согласно данным осмотра и данным технического паспорта. Описание составлено в разделе «Описание объекта оценки»

1 Гражданский кодекс РФ, часть I, М., 1994. Статья 130 главы 6.
2 Гражданский кодекс РФ, часть I, М., 1994. Статья 131 главы 6. Пункт 1.

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

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

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

1.7.1. Анализ достаточности и достоверности информации

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

1. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой:
- при идентификации и описании объекта оценки,
- для описания рынка объекта оценки,
- для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

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

Предоставленные Заказчиком документы сверены оценщиком и являются достоверными.

1.7.2. Анализ достоверности информации

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

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

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

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

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

Вывод:

По результатам анализа Оценщик выявил, что источники информации имеются в достаточном количестве. Использованная Оценщиком информация позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.

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

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

1.8. Этапы проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:

-Осмотр объекта оценки;
-Установление количественных и качественных характеристик объекта;
-Описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
-Изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
-Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры, тенденций);
-Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта;

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки, включая выбор подходов и методов определения рыночной стоимости и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

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

Таблица 2-1 Документы, характеризующие земельный участок:

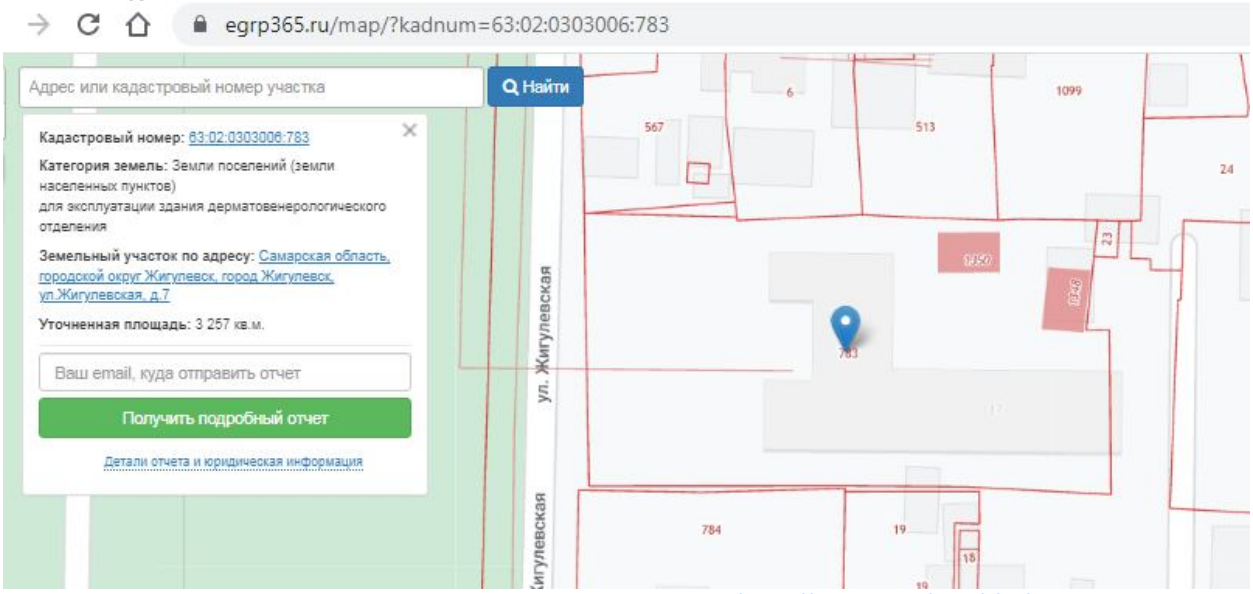
Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.01.2022г.

Таблица 2-2 Документы, характеризующие здания и сооружения:

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (нежилое здания 944,3кв.м.) от 13.01.2022г. Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (гараж 50,1 кв.м.) от 04.07.2022г. Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (прачечная 45,9 кв.м.) от 14.06.2022г. Технические паспорта на здание Лит.АА1, составленные Жигулевским БТИ по состоянию на июль 2013г.

2.2. Описание объектов оценки.

Нежилое здание Лит.АА1



https://egrp365.ru/map/?kadnum=63:02:0303006:783

Лит.А **Таблица 2-3**

Год постройки	1948	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7	
Площадь застройки, кв.м.	404,2	
Строительный объем, куб.м.	1317	
Группа капитальности	**3**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, отклонение от вертикали и выпучивание стен
Перекрытия	Ж/бетонные сборные плиты	Трещины, смещение плит
Кровля	Металлическая - Профлист	Удовлетворительное
Полы	Плиточные, линолеум	Истирание, разрывы полового покрытия из линолеума в проходных местах. Отсутствие и отслоение местами плитки
Оконные проемы	Двойные створные	Истертости и щели в притворах, часть приборов повреждена
Дверные проемы	Деревянные	Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор, трещины в местах сопряжения коробок со стенами
Внутренняя отделка	Побелка, покраска	Следы протечек, вздутие и отслоение окрасочного и побелочного слоя
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция	Удовлетворительное

Лит.А1 **Таблица 2-4**

Год постройки	1988	
Этажность	Двухэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7	
Площадь застройки, кв.м.	813,8	
Строительный объем, куб.м.	2595	
Группа капитальности	**1**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Ж/бетонный ленточный монолитный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные сборные плиты	Трещины, смещение плит
Кровля	Рулонная	Неудовлетворительное
Полы	Плиточные, линолеум	Истирание, разрывы полового покрытия из линолеума в проходных местах. Отсутствие и отслоение местами плитки
Оконные проемы	Двойные створные	Истертости и щели в притворах, часть приборов повреждена
Дверные проемы	Деревянные	Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор, трещины в местах сопряжения коробок со стенами
Внутренняя отделка	Побелка, покраска	Следы протечек, вздутие и отслоение окрасочного и побелочного слоя
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, водоснабжение, канализация,	Удовлетворительное

	электроснабжение, вентиляция	

Прачечная

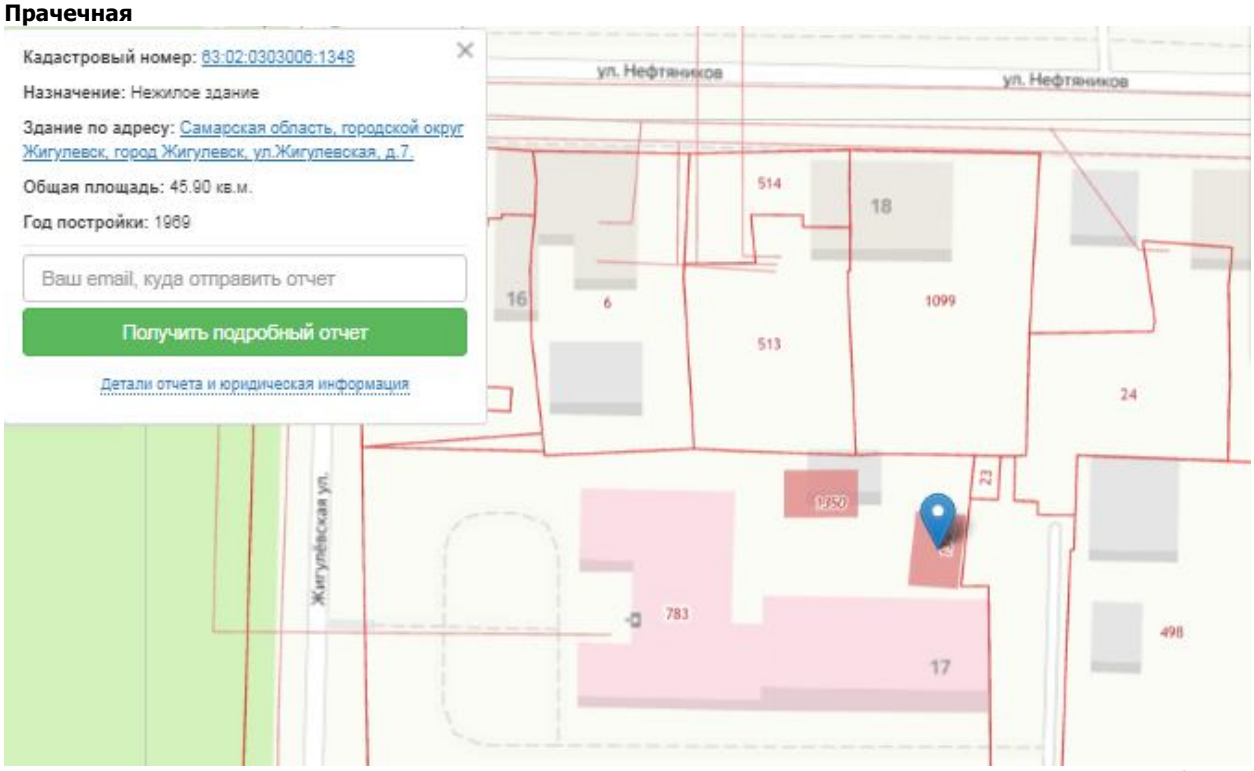


Таблица 2-5

Год постройки	1969	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7	
Площадь, кв.м.	45,9	
Площадь застройки, кв.м.	61,4	
Строительный объем, куб.м.	211	
Группа капитальности	**1**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Кирпичный ленточный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные сборные плиты	Трещины, смещение плит
Кровля	Рулонная	Неудовлетворительное
Полы	Деревянные плиточные	Разрушение дощатого пола. Отсутствие и отслоение местами плитки
Оконные проемы	Двойные створные	Истертости и щели в притворах, часть приборов повреждена
Дверные проемы	Деревянные	Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор, трещины в местах сопряжения коробок со стенами
Внутренняя отделка	Побелка, покраска	Следы протечек, вздутие и отслоение окрасочного и побелочного слоя
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция	Отключено, в связи с аварийной ситуацией, разрывами труб отопления и разморозкой объекта.

Гараж

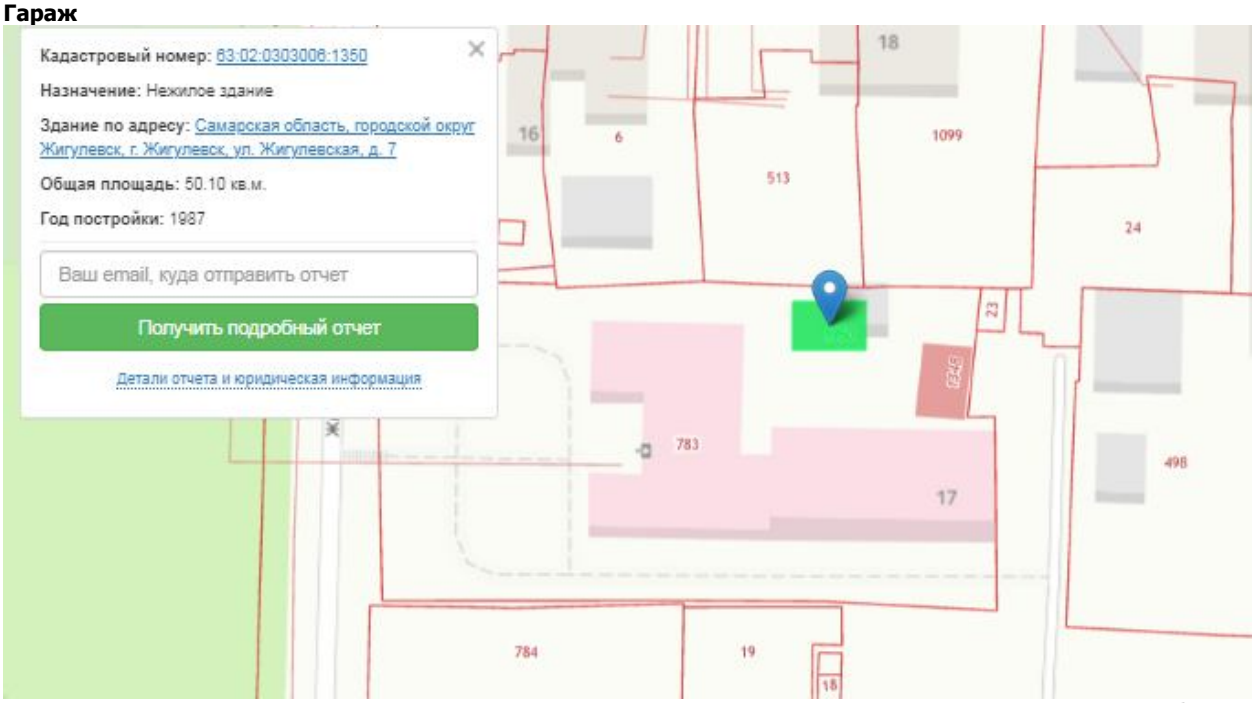
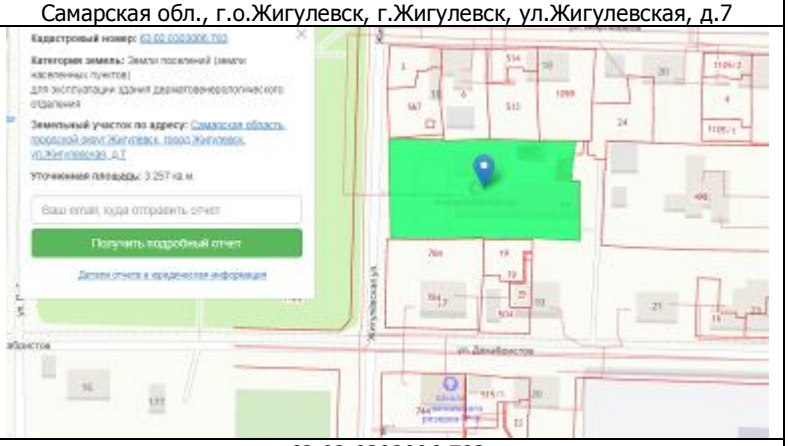


Таблица 2-6

Год постройки	1987	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно визуального осмотра
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7	
Площадь, кв.м.	50,1	
Группа капитальности	**1**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Ж/бетонный ленточный	Удовлетворительное
Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные сборные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Удовлетворительное
Дверные проемы	Металлические	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Побелка	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	-	-

Таблица 2-7 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7
Схема расположения из публичной кадастровой карты[3]	
Кадастровый номер	63:02:0303006:783

[3] Источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Правоудостоверяющие документы	Сведения из Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2022г.
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания дерматовенерологического отделения
Площадь общая	2357 кв.м.
Кадастровая стоимость[4]	4195602,26
Обременения земельного участка	Не установлены
Рельеф участка	спокойный без уклона

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис. 1. Схема расположения объекта оценки на карте города.

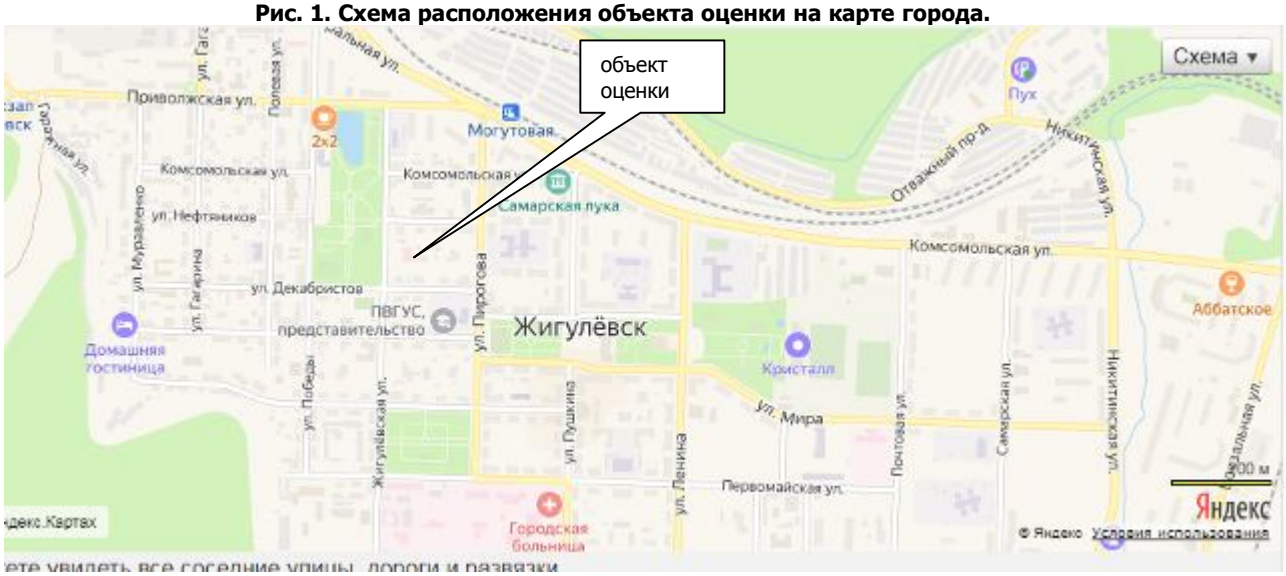


Рис. 2 Аэрофотографический снимок месторасположения объекта оценки.

Таблица 2-1 Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
Адрес объекта недвижимости	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7
Типичное использование окружения	Рядом с объектом оценки находятся административные здания, городской парк, жилые дома, магазины.
Основной тип застройки	Капитальные здания
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки средняя.
Этажность застройки	Разновысотная
Благоустройство территории	Подъездная дорога и пешеходные дорожки заасфальтированы.
Наличие инженерной инфраструктуры	Все виды инженерных коммуникаций
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге

[4] Источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

	Ближайшие остановки общественного транспорта: «Могутовая» - 300м.; «Дворец культуры» - 300м.
Вид подъездных путей	Асфальтированные автодороги
Грунты, почвы	Нет данных
Интенсивность движения	Интенсивность движения транспорта - высокая, пешеходная активность – высокая
Деловая активность	Центральный район г.Жигулевска является районом высокой деловой активностью.
Экологическая обстановка	Удовлетворительное. Промышленные предприятия и автотранспорт создают высокий уровень экологического загрязнения, превышающий нормы. В Жигулевске насчитывается 35 предприятий, подлежащих контролю со стороны федеральных органов по надзору в сфере экологии и природопользования. Они выбрасывают в атмосферу различные вредные примеси 2-4 класса опасности, а также специфические примеси. Среди вредных в приоритете ксилол, фторид водорода, толуол, углеводороды, формальдегид, аммиак. Они являются дополнением к основным примесям, таким как пыль, диоксид азота, диоксид серы, оксид углерода, оксид азота. Металлы (марганец, хром, свинец, алюминий, железо) в качестве специфических примесей в разной степени присутствуют у большинства предприятий Жигулевска. Основной вклад в загрязнение атмосферы вносят «Жигулевские стройматериалы», карьероуправление, Жигулевский известковый завод, котельные, «АКОМ», «Волжская металлургическая компания», хлебозавод, «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..[5]
Историческая и культурная значимость	Нет данных

ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ.

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

3. Анализ рынка объекта оценки.

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

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

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

3.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

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

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

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

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

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

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок коммерческой недвижимости Самарской области.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП[1]	4,6	1,8	4,8	3.1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6[2]	4,3[2]	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8[3]	5,0[3]	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5[3]	15,5[3]	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-		4,3		4,2		4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1]Оценка Минэкономразвития России.
[2]9 месяцев 2021 г.
[3]11 месяцев 2021 г.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее.

При этом доля иностранного капитала в объёме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объёма, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю.

I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счёт закрытия сделок, которые начались ещё в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь.

Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объёме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределённости могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года.

Правительство с целью сдерживания роста инфляции на фоне усиления санкций и ослабления рубля приняло решение о повышении в феврале 2022 года ключевой ставки до 20%, а фиксируемая в феврале инфляция составила 9,15%.

В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заёмного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объёмов инвестиций в 2022 году.

За первые три месяца 2022 года доля иностранного капитала в объёме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объёма. Тем не менее российские инвесторы смогли закрыть сделки, суммарный объем которых практически достигает объёма первого полугодия 2020-го и «докризисного» 2018года.

После всех кризисов XXI века – финансового кризиса 2008 года, «Крымского кризиса» в 2014 году, санкционных последствий в 2015-2016 годах – в России отмечалось снижение доли участия иностранного капитала, которое затем возрастало (за исключением пандемии 2020 года).

Факторы макросреды всегда оказывали влияние на деятельность коммерческих предприятий, однако сегодня, в связи с вызовами, перед которыми оказалась экономика России (в т. ч. продолжающаяся третий год коронавирусная пандемия и вводимые для ее предотвращения анти-COVID-ные ограничения, коснувшиеся деятельность многих предприятий; обострившееся с февраля 2022 года санкционное давление многих стран мира на отечественный бизнес) это влияние является беспрецедентно сильным. К числу основных факторов макросреды, принято относить: фазу делового цикла, динамику изменения уровня ВВП, уровни инфляции и безработицы, динамику рыночных процентных ставок, валютного курса и т. д. Очевидно, что нынешняя макросреда, в которой осуществляют свою деятельность отечественные предприятия, является сильно изменчивой и слабо предсказуемой. На точность результатов анализа динамики макроэкономических факторов влияют следующие факторы: — во-первых, имеется временной лаг между наступлением какого-либо события и отражению его в официальных статистических базах данных. Если, к примеру курс национальной валюты к свободно-конвертируемым валютам публикуется практически ежедневно, то такие показатели как «объем ВВП» и «уровень безработицы» публикуются со значительными задержками, длительностью порядка одного года; — во-вторых, в период «макроэкономических шоков» и «экономических катаклизмов», некоторые макроэкономические индикаторы могут испытывать не самую типичную для них динамику, обусловленную излишней спекулятивной составляющей. Учитывая вышеприведенные комментарии, проведем анализ динамики индикаторов макросреды коммерческих предприятий и сделаем среднесрочный прогноз об их вероятных значениях на вторую половину 2022 и на 2023 годы. Для начала проанализируем динамику изменения ВВП России.

Данные анализа показывают, что в рублях ВВП России имеет устойчивую тенденцию к росту. Характер изменения данной величины имеет практически линейный характер: коэффициент аппроксимации данных близок к единице, что говорит о высокой надежности аппроксимации. Такой вариант свидетельствует об устойчивом росте ВВП России. Однако в перерасчете на доллары США, объем отечественного ВВП в период 2017–2020-х годов, оставался практически неизменным. Более того, хоть и с низкой надежностью аппроксимации, за 10-летний период, размер ВВП (в долларах США) имел отрицательную тенденцию. Сопоставление этих факторов позволяет сделать вывод об искусственной девальвации рубля по отношению к доллару США, с целью не только обеспечить экономически рост в стране, но и способствовать росту выручки российских экспортеров. Что же касается прогноза динамики ВВП на 2022–2023 годы, то стоит ожидать его падения (из-за геополитических факторов) относительно уровня 2021 года не менее чем на 7–10 %. В последующем (период 3–7 лет), по мере развертывания программы импортозамещения и возврата российских товаров на иностранный рынок, Россия сможет обеспечить рост реального ВВП на 10–15 % в год.

Анализ данных, позволяет сделать вывод о том, что типичный для современной России уровень инфляции составляет около 5,5–6,5 % в год. Однако макрополитическая ситуация вызвала рост инфляции вплоть до порядка 15–20 % годовых. Учитывая, что санкции, введенные странами Запада и США по отношению к России, не будут сняты в ближайшие месяцы, то инфляция в 2022 году в России может достигнуть значения 25–30 % годовых. Чтобы вернуться к уровню инфляции 4–6 %, при условии что других катаклизмов не будет, экономике России потребуется не менее 2–3 лет. Общеизвестно, что инфляцией называется ситуация, когда количество денег в экономике резко превышает объем производимых товаров, работ и услуг. Ранее делался прогноз о том, что ВВП в России в ближайшие годы будет иметь тенденцию к снижению. Что же касается объема денег в обороте (особенно денежного агрегата М1), то их количество в обороте увеличивается с каждым кварталом, что будучи необеспеченным ростом производства, лишь подстегивает инфляцию.

Очевидно, что при имеющейся тенденции, объем денежных средств в обороте будет увеличиваться, что негативно повлияет на динамику потребительских цен. Снижение объема денежной массы (или хотя бы его стабилизация) в ближайшие годы — не предвидится.

Наконец, проанализируем динамика курса доллара США по отношению к российскому рублю отображена на рисунке 5.

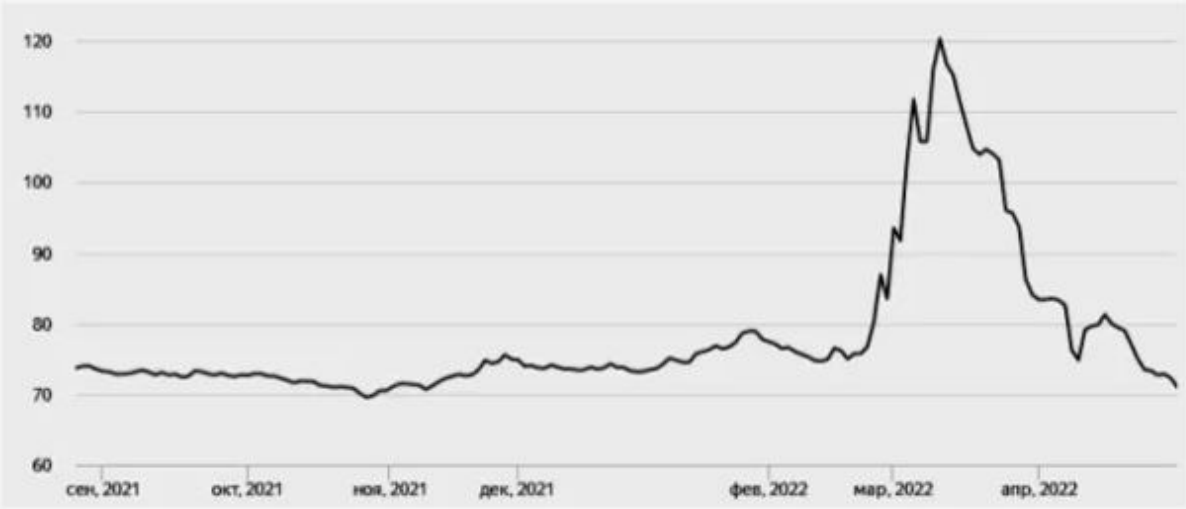


Рис. 5. Динамика курса доллара США по отношению к российскому рублю [3]

Очевидно, что темп изменения курса доллара США в последние 2–3 месяца зависел от внешнеполитического курса России, санкционной политики стран запада и США, а также мер Центрального банка по регулированию валютного рынка. Потенциально, следует ожидать в течение года курса доллара в районе 70–75 руб. за 1 доллар США, ибо такой курс оптимален для экспортеров и импортеров (по крайней мере тех, кто еще не попал под санкции). Однако, по мнению некоторых экспертов, из-за резкого снижения объемов трансграничной торговли, курс доллара к концу года предсказать весьма сложно. Звучат мнения как о курсе 40 руб., так и 100–120 рублей за доллар США. Итак, анализ макроэкономической ситуации в стране демонстрирует достаточно устойчивую (стабильную) экономическую ситуацию до событий февраля 2022 года, и слабо предсказуемую ситуацию (зависящую от успехов специальной военной операции России на Украине) на 2022–2023 годы, т.е. в России сегодня наблюдается ситуация, когда сами макроэкономические показатели и индикаторы зависят от политических решений правительства и президента. Ист. информации: Зимовец, А. В. Прогноз макроэкономических показателей экономики России на вторую половину 2022 года — 2023 год / А. В. Зимовец, Л. А. Зимовец, И. В. Маринова.

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

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

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

Административно-территориально Самарская область делится на 11 городов, 24 поселка городского типа и 27 сельских районов (324 сельских администраций и волостей). В область входят города Самара - областной центр, Тольятти, Сызрань, Новокуйбышевск, Чапаевск, Отрадный, Жигулевск, Октябрьск, Кинель, Похвистнево, Нефтегорск.

По предварительным данным Всероссийской переписи населения 2002 года численность постоянного населения области составила 3239,8 тыс. человек. Это двенадцатое место в России. Основная масса городского населения проживает в областном центре Самара (1,3 млн. человек) и городе Тольятти (0,7 млн. человек).

Самарская область - один из ведущих российских промышленных регионов, отличающийся значительным многообразием отраслей промышленности. В настоящее время промышленный комплекс представлен около 400 крупными и средними предприятиями и более 4 тысячами малыми. Наибольшее развитие получили такие отрасли промышленности, как машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. На долю легковых автомобилей, производимых в области, приходится более 70% от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких, как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12%.

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

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

распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Население

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

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

Самарская область – многонациональный регион с преобладанием русского населения – 85,6% от общей численности населения, татары – 4,1%, чуваши - 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.

Основными ограничениями экономического роста в Самарской области в 2021 – 2023 годах могут стать санитарно-эпидемиологические ограничения (часть санитарно-эпидемиологических требований к условиям работы предприятий и организаций может носить долгосрочный характер), внешние риски (рецессия в мировой экономике, нестабильность на мировых рынках, замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами, увеличение глобального неравенства), недостаточные темпы роста производительности труда,
масштабы теневой экономики, риски снижения конкурентоспособности продукции региональных товаропроизводителей, нехватка финансовых ресурсов, направляемых на инвестирование, в том числе бюджетных, высокая степень износа основных фондов в регионе, недостаточная инновационная активность, недостаточное состояние и уровень развития дорожно-транспортной инфраструктуры, зависимость регионального бюджета от состояния крупных промышленных компаний, структурные диспропорции профессионально-квалификационного состава работников и др. факторы.

Итоги 2021г.

В 2021 году социально-экономическое развитие Самарской области, как и Российской Федерации в целом, происходило в условиях, связанных с напряженной санитарно-эпидемиологической обстановкой. Однако экономика региона в целом адаптировалась к данным обстоятельствам и демонстрирует динамичное развитие. По итогам года объем валового регионального продукта, по оценке, увеличился на 4,5% к предыдущему году в сопоставимых ценах и составил 1 969,6 млрд. рублей.

В 2021 году объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленном комплексе региона составил 2 037,4 млрд. рублей (135,8% к уровню 2020 года). По данному показателю регион находится на 3 месте в Приволжском федеральном округе.
Индекс промышленного производства (далее – ИПП) составил 103,3% и практически достиг допандемийного уровня. В том числе в добыче полезных ископаемых ИПП составил 103,0%, обрабатывающем секторе – 103,2%, водоснабжении, водоотведении, утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 126,6%, деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 98,4%.
Рост производства отмечен в отраслях, составляющих 62,2% объема обрабатывающего сектора Самарской области. С превышением уровня 2020 года развивались производство строительных материалов (ИПП – 117,0%), напитков (111,1%), машин и оборудования (109,9%), авиационно-космический сектор (108,8%), производство прочих транспортных средств (105,0%), металлургия (106,1%), производство резиновых и пластмассовых изделий (104,0%), электрического оборудования (103,6%), химия (102,8%), производство нефтепродуктов (101,2%) и готовых металлических изделий (101,1%).
В группе обрабатывающих отраслей снижение произошло в производстве автотранспортных средств (95,2%) и пищевых продуктов (98,6%). Сдерживающее влияние на развитие автомобилестроения оказал дефицит электронных компонентов на мировом рынке.

Для агропромышленного комплекса 2021 год был достаточно непростым. По итогам года объем валовой продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий составил 147,1 млрд. рублей – 87,4% относительно 2020

года в сопоставимых ценах. От сложившихся в регионе природно-климатических условий (атмосферная и почвенная засуха, суховеи) существенно пострадали посевы сельскохозяйственных культур: валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (1952,2 тыс. тонн в весе после доработки) составил 66,8% к уровню 2020 года, картофеля (243,1 тыс. тонн) – 86,2%, овощей (298,3 тыс. тонн) – 93,5%, подсолнечника (997,2 тыс. тонн) – 111,4%. Однако, благодаря существенным мерам государственной поддержки, оказываемым сельхозтоваропроизводителям области, развитию мелиорации, увеличению посевной площади и объемов использования аграриями элитных семян и минеральных удобрений, собранного урожая достаточно, чтобы полностью обеспечить регион продовольственным и фуражным зерном, а также осуществлять экспортные поставки.

Активно развивалось малое и среднее предпринимательство (далее – МСП). В 2021 году количество зарегистрированных субъектов МСП увеличилось на 4,7%, численность занятых в сфере МСП, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан – на 11,4%. Количество самозанятых граждан увеличилось на 53 тыс. человек и составило 92,9 тыс. человек – это 8 место в Российской Федерации и 2 место в Приволжском федеральном округе.

Благодаря принимаемым мерам по улучшению инвестиционного и делового климата, сокращению административной нагрузки на предпринимателей, в ежегодном Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах России Самарская область впервые вошла в десятку регионов – лидеров рейтинга, поднявшись за год на 14 позиций с 22 на 8 место.

В 2021 году общий объем инвестиций в основной капитал в Самарской области составил 364,2 млрд. рублей – 122,5% к 2020 году в сопоставимых ценах. Такие темпы роста позволили полностью компенсировать инвестиционный спад 2020 года (109,6% в сопоставимых ценах к 2019 году). По динамике развития инвестиций в основной капитал регион занимает 2 место в Приволжском федеральном округе.

В 2021 году реализовано 25 инвестиционных проектов, в том числе 23 новых крупных промышленных производства и 2 проекта в сфере услуг (логистический почтовый центр «Почты России» и центр здоровья и отдыха «Волжские термы»).

В регионе продолжается развитие инвестиционных площадок.

На территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Тольятти» (далее – ОЭЗ ППТ «Тольятти») созданы объекты инженерной инфраструктуры и транспортной сети. Работают 13 производств резидентов. Всего резидентами ОЭЗ ППТ «Тольятти» являются 29 компаний из 8 стран с объемом заявленных инвестиций порядка 41,3 млрд. рублей и планом создания 6,3 тыс. новых рабочих мест.

В целях повышения привлекательности ОЭЗ ППТ «Тольятти» реализуются крупные инфраструктурные проекты: подведение к ее границам железнодорожной ветки, масштабная реконструкция автодороги Тольятти – Ягодное, строительство регионального индустриального парка. В 2021 году на территории ОЭЗ ППТ «Тольятти» построены новые производственные корпуса площадью 11,2 тыс. кв. метров.

В целях создания условий для локализации производств инвесторов формируется региональная сеть индустриальных парков. В регионе создано шесть государственных индустриальных парков, в том числе три парка являются действующими («Преображенка», «Чапаевск» и «Тольятти»), три – находятся в стадии проектирования («Новосемейкино», «Преображенка 2», «Тольятти 2»). Производственные предприятия действующих государственных парков обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой в достаточных объемах.

В настоящее время на территории государственных индустриальных парков «Преображенка», «Чапаевск» и «Тольятти» ведут деятельность 63 компании резидентов и инвесторов. По состоянию на 01.01.2022 резидентами вложено более 26,6 млрд. рублей инвестиций, создано 7 173 новых рабочих места (с учетом арендаторов и аутсорсинга).

В 2-х моногородах Самарской области – Тольятти и Чапаевске продолжают функционировать территории опережающего социально-экономического развития (далее – ТОСЭР). По состоянию на 01.01.2022 в федеральный реестр резидентов ТОСЭР, создаваемых в моногородах, включена 81 компания: 64 резидента ТОСЭР «Тольятти» и 17 резидентов ТОСЭР «Чапаевск». Общая сумма планируемых ими инвестиций составляет более 53,7 млрд. рублей с перспективой создания порядка 14,7 тысяч рабочих мест. Резидентами ТОСЭР уже запущено более 50 производств, вложено
24,2 млрд. рублей, создано 7765 рабочих мест.

Продолжается работа по привлечению внебюджетных инвестиций для строительства объектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства (далее – ГЧП). В рейтинге регионов Российской Федерации по уровню развития ГЧП Самарская область занимает первое место в Приволжском федеральном округе, седьмое место среди субъектов Российской Федерации.

В стадии активной реализации находится 51 проект, реализация которых предполагается с использованием механизма государственно-частного (муниципально-частного) партнерства, из них по 35 проектам на сумму привлеченных внебюджетных инвестиций в размере 50,4 млрд. рублей осуществлен ввод создаваемых объектов в эксплуатацию, создано 3558 рабочих мест (в период с 2016 по 2021 годы).

Объем строительных работ за 2021 год составил 254,1 млрд. рублей и увеличился на 41% по сравнению с 2020 годом и на 35,1% по сравнению с «допандемийным» 2019 годом. Объем жилищного строительства (1802,7 тыс. кв. м жилья) вырос на 28,7% относительно 2020 года. По динамике данных показателей Самарская область заняла 2 место и 1 место в Приволжском федеральном округе соответственно.

В 2021 году сохранилась неблагоприятная динамика основных показателей естественного воспроизводства населения, на что в значительной мере оказала влияние сложная санитарно-эпидемиологическая обстановка. За прошлый год родилось 27,5 тыс. человек, что на 1,2% меньше относительно 2020 года, умерло 57,8 тыс. человек – на 9,3% больше 2020 года. Естественная убыль населения выросла в 1,2 раза по сравнению с 2020 годом и составила 30,2 тыс. человек. Среди муниципальных образований естественный прирост населения по-прежнему продолжается только в муниципальном районе Волжский (+3 человека).

Вместе с тем в Самарской области произошло существенное увеличение миграционного прироста, который в 2021 году достиг 8027 человек. Это обусловлено положительным сальдо миграции в обмене населением с другими регионами России (+195 человек), странами дальнего зарубежья (+393 человека) и странами СНГ (+7439 человек). Численность населения Самарской области на 01.01.2022 составила 3131,7 тыс. человек, что на 0,7% меньше, чем на начало 2021 года.

Благодаря мерам дополнительной поддержки бизнеса по сохранению рабочих мест и граждан, потерявших

работу или находящихся под угрозой сокращения, удалось не только восстановить сферу занятости населения, но и достичь более позитивных показателей.

В среднем за 2021 год численность занятых, рассчитанная по методологии МОТ, составила 1625,1 тыс. человек, что полностью скомпенсировало снижение данного показателя в 2020 году (до 1601 тыс. человек) и превышает допандемийное значение 2019 года (1617,4 тыс. человек). Уровень занятости населения области составил 61,2%, что выше среднероссийского (59,4%) и среднеокружного (58,6%) значений. Уровень общей безработицы снизился до 3,5% - (в среднем по России – 4,8%, по ПФО – 4,1%). Численность зарегистрированных безработных уменьшилась по сравнению с началом года в 3,1 раза и по состоянию на 01.01.2022 составила 14,0 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы снизился с 2,6% до 0,83%, что является одним из наименьших значений с 1992 года. При этом количество вакансий, заявленное работодателями в службу занятости (43,1 тысячи), в три раза превышает число зарегистрированных безработных.

Среднемесячная заработная плата в 2021 году составила 42,9 тыс. рублей, что на 10,5% выше, чем в 2020 году. Реальная заработная плата составила 102,9% к 2020 году. Среднедушевые денежные доходы населения за 2021 год сложились в размере 32,3 тыс. рублей, увеличившись 7,6% к 2020 году в номинальном выражении. В реальном выражении они составили 99,5%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 108,8%. Потребительский рынок региона в 2021 году продемонстрировал динамику роста. Оборот розничной торговли составил 757,6 млрд. рублей (103,1% к 2020 году), объем платных услуг населению – 189,7 млрд. рублей (111,5%).

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области в январе-апреле 2022 года

Виды экономической деятельности	Январь-апрель 2022 года	*Справочно:* Январь-март 2022 года
Оборот организаций, млрд. рублей	**1570,9**	**1210,9**
Темп роста к соотв. периоду **предыдущего года, %**	**119,6**	**126,2**
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (B,C,D,E), **млрд. руб.**	**755,2**	**597,3**
Темп роста к соотв. периоду **предыдущего года, %**	**122,3**	**132,5**
Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, **в том числе:**	**94,2**	**98,2**
Добыча полезных ископаемых	**97,2**	**104,4**
Обрабатывающие производства	**91,2**	**93,0**
Производство пищевых продуктов	101,8	103,7
Производство напитков	99,6	109,7
Производство текстильных изделий	98,3	106,1
Производство одежды	107,2	104,7
Производство бумаги и бумажных изделий	110,0	108,4
Производство кокса и нефтепродуктов	96,0	93,5
Производство химических веществ и химических продуктов	92,3	93,0
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	114,3	110,4
Производство резиновых и пластмассовых изделий	89,9	92,0
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	103,2	105,2
Производство металлургическое	107,9	109,9
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	101,5	107,5
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	140,5	210,4
Производство электрического оборудования	80,2	74,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	101,8	111,9
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	50,1	63,2
Производство прочих транспортных средств и оборудования	152,7	107,0

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

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

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

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

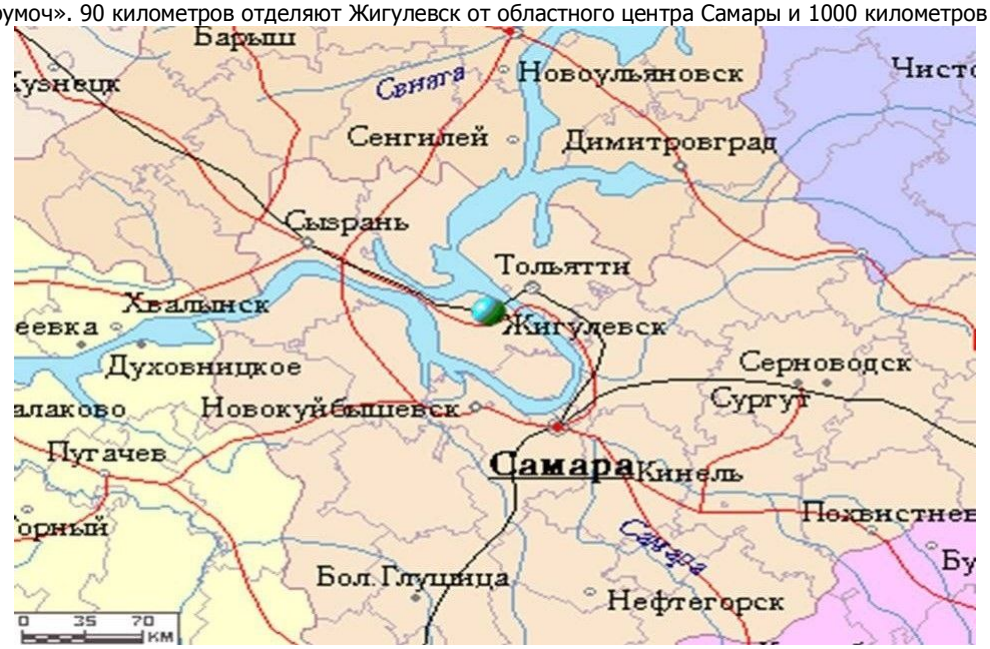
Город образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 21 февраля 1952 г. в результате преобразования рабочего посёлка Жигулёвск. Граничит с городом Тольятти и Ставропольским районом Самарской области.

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

На месте Жигулёвска с XVII века находились сёла Моркваши и Отважное. В 1942 г. в районе Яблоневого Оврага, расположенного в черте города, в отложениях девонского периода была обнаружена нефть. Нефть была найдена и в других местах Самарской луки. В начале 1950-х годов в районе города началось строительство крупнейшей на тот момент в мире Волжской ГЭС им. В. И. Ленина (ныне — Жигулёвская ГЭС), которое было завершено в 1957 году. В 1950—1960 гг. в посёлке Яблоневый Овраг был построен крупный цементный завод.

Возведение города, ГЭС и цементного производства осуществлялось силами МВД СССР. На территории было размещено множество исправительных лагерей, которые после завершения строительства были расформированы. Для грандиозной стройки было заложено три известковых карьера по добыче пород Жигулей. Добыча открытым способом осуществляется по настоящее время, что наносит огромный ущерб уникальному уголку природы. В середине 80-х годов XX века был образован Национальный парк «Самарская Лука», в ведение которого от карьеров передаются рекультивированные части. В августе 2006 года вся территория Самарской Луки, Жигулёвского заповедника, зелёной зоны в городе Тольятти и другие близлежащие территории объявлены ЮНЕСКО биологическим резерватом.

Жигулевск имеет развитые транспортные связи по железной дороге (в городе есть железнодорожный вокзал), автомобильным дорогам (через город проходит автомобильная магистраль Москва-Челябинск), водным путям (на территории МО несколько речных причалов). В 45 км от города находится аэропорт международного класса «Курумоч». 90 километров отделяют Жигулевск от областного центра Самары и 1000 километров – от Москвы.



Жигулевск входит в состав Самарско-Тольяттинской городской агломерации – одной из крупнейших агломераций в России.

Ближайшим соседом Жигулевска является городской округ Тольятти, расположенный напротив - через Волгу, на ее левом берегу. Административные центры муниципальных образований прочно соединяет транспортная магистраль, проходящая по плотине Жигулевской ГЭС, по которой осуществляется интенсивное грузовое и пассажирское сообщение.

Близкое расположение к Тольятти обуславливает прочные экономические и социальные связи города.

На 01.01.2022 численность населения городского округа Жигулевска составляет 53 795 человек.

Итоги социально-экономического развития городского округа Жигулевск за 1 квартал 2022 года

- снижение рождаемости - родилось 107 детей - на 4,5% меньше (на 5 детей);
- снижение смертности - количество умерших составило 273 человека, что на 14,7% ниже (на 47 человек);
- снижение естественной убыли населения – значение составило 166 человек, что на 20,2% ниже;
- в отделе записи актов гражданского состояния зарегистрировано 55 браков, оформлено 62 развода. На 100 образовавшихся семейных пар пришлось 113 расторгнутых браков (в аналогичном периоде прошлого года – 102);
- численность населения городского округа Жигулевск на 01.04.2022 составила 53 492 человек, уменьшившись по отношению к началу 2022 года на 303 человека;
- промышленное производство снизило свои темпы, индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям составил 93,1%;

- объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по крупным и средним организациям городского округа Жигулевск, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, снизился на 7,3% в действующих ценах и составил 14 250,7 млн. рублей;

- произведено больше: щебня – в 3 раза, профиля алюминиевого – на 20,6%, хлеба и хлебобулочных изделий – на 1,5%, кондитерских изделий – на 0,9%;

- снижено производство: лекарственных препаратов в стоимостном выражении – на 19,7%, аккумуляторов свинцовых – на 18,5%, электроэнергии – на 6,8% в соответствии с заданием АО «СОЕЭС» в целях обеспечения сбросных расходов воды, установленных Федеральным агентством водных ресурсов РФ, извести строительной – на 6,2%;

- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) до налогообложения крупных и средних организаций – 1 576,1 млн.рублей, что на 5,9% меньше аналогичного периода 2021 года;

- инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства – 254,8 млн.рублей, что на 24,6% меньше показателя соответствующего периода прошлого года в действующих ценах, из них: собственные средства предприятий и организаций – 250,4 млн.рублей (98,3%), бюджетные средства – 4,4 млн.рублей (1,7%);

- среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях и организациях городского округа - 11 022 человека, уменьшилась на 1,6% или 179 человек;

- среднемесячная номинальная заработная плата – 41 362,9 рублей, 113,1% к аналогичному периоду 2021 года, реальная заработная плата с учетом инфляции увеличилась на 1,2% и составила 37 013,8 рублей;

- индекс потребительских цен на территории Самарской области – 111,75%. Наибольший рост цен принадлежит продовольственным товарам, индекс составил 114,84%. Непродовольственные товары подорожали на 13,85%, платные услуги на 4,69%;

- численность пенсионеров уменьшилась на 2,2% (429 человек) и составила 19 144 человека. Средний размер назначенных пенсий – 17 192,71 рубля. Темп роста среднего размера пенсии в номинальном исчислении – 107,5%, реальный размер назначенной пенсии с учетом инфляции уменьшился на 3,8%;

- уровень безработицы снизился и составил 1,18% (339 человек). Наибольший удельный вес среди безработных составляют: женщины – 57,8%, граждане предпенсионного возраста – 21,5%, молодежь в возрасте 16-29 лет – 10,6%, сельские жители – 3,5%, инвалиды – 5,9%. Из общего числа обратившихся граждан за отчетный период трудоустроились 117 человек или 35,5% (январь-март 2021 года – 43,1%);

- 153 субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП) и 59 физическим лицам - потенциальным предпринимателям оказано 218 консультаций. Фондом развития малого и среднего предпринимательства в городском округе Жигулевск предоставлен 1 займ на сумму 700 тыс. рублей. Состоялось 1 заседание Совета по деловому сотрудничеству, развитию и поддержке предпринимательства по наиболее актуальным темам. Проведено 1 мероприятие с количеством участников 18 человек. Заключено 38 социальных контрактов по направлению «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности». ГКУСО «Центр занятости городского округа Жигулевск»3 гражданам предоставлена финансовая помощь на открытие собственного дела. 1 уникальному СМСП и 1 самозанятому предоставлены 2 преференции на аренду муниципального имущества.

На 01.04.2022 численность занятых в сфере СМСП – 7 754 человека, самозанятых граждан – 2 049 человек, легализовано 44 человека, 5 СМСП отнесены к категории социального предпринимательства;

- оборот розничной торговли увеличился на 28,4% и составил 1 576,1 млн. рублей. Всего в систему торговли, общественного питания и предприятий по оказанию услуг населению городского округа Жигулевск входит 724 объекта: 10 торговых центров, 273 магазина, 104 НТО, 63 предприятия общественного питания, 38 аптек, 236 объектов бытовых услуг. Организованы 4 ярмарки;

- оборот общественного питания увеличился на 14,5% и составил 60,6 млн. рублей, что связано со снятием ограничительных мер, действовавших в 2021 году, в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19);

- введено в эксплуатацию за счет средств индивидуальных застройщиков 2 506 кв.м садовых и ИЖС, что на 5,2% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Многоквартирные дома в эксплуатацию не вводились;

- 12 молодым семьям выданы свидетельства на получение социальной выплаты на приобретение жилья, из них: 6 семей освоили социальный выплаты, остальные подбирают варианты жилых помещений. На формирование специализированного жилищного фонда для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа в 2022 году из средств областного и федерального бюджета выделено 14 984,6 тыс. рублей, что достаточно для обеспечения жилыми помещениями 12 человек. По итогам проведения открытого электронного аукциона приобретено 1 жилое помещение, проводятся мероприятия по предоставлению его лицу из числа детей, оставшихся без попечения родителей. По остальным 11 квартирам в настоящее время ведется работа по закупке жилых помещений;

- в марте 2022 года на базе музейно-выставочного комплекса «Жигулевская мозаика» состоялось открытие музея промышленных предприятий городского округа Жигулевск, где размещена экспозиция трех предприятий: филиал ПАО «РусГидро»-«Жигулевская ГЭС», ООО «Энерготехмаш», ООО НПФ «МЕТА»;

- реализован проект «Терренкур – энергия времени», одержавший победу в 2021 году в конкурсе Фонда президентских грантов. Обустроены 3 маршрута для активного отдыха и занятий терренкуром, протяженностью 600, 1500 и 3000 метров.

Ист.информации:https://zhigulevsk.org/index/ekonomika_i_finansy1/otdel_socialnoekonomicheskogo_prognozirovaniya1/rezultaty_i_pokazateli_deyatelnosti3/

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

3.3. Анализ рынка объекта оценки.

3.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Земельный рынок:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Государственный **земельный кадастр** содержит систему сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, а также по категориям земель с качественной характеристикой их ценности. Ведение Земельного кадастра поручено Комитету РФ по земельным ресурсам и землеустройству.

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

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

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО №7).

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка земельных участков, категория - земли населенных пунктов. Разрешенное использование объекта оценки в соответствии с данными публичной кадастровой карты Росреестра: для объектов общественно-делового значения; по документу - для застройки объектами здравоохранения.

На дату выполнения обследования объекта оценки земельный участок освоен – на нем располагается комплекс зданий и сооружений Жигулевской центральной городской больницы.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения функционирования рынка, а также для формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на данных исследования, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2019» под общей ред. Лейфера Л.А., в данном исследовании мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель[6]. Для оцениваемого объекта можно следующим образом сформулировать принадлежность к сегменту рынка.

[6] «Справочник оценщика недвижимости-2016. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 38, Табл.3

Таблица 3.1 - Таблица соответствия класса (сегмента рынка) оцениваемого земельного участка категориям и видам разрешенного использования

Класс земель	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Вывод:

Исходя из информации, представленной в данном исследовании, можно идентифицировать рынок, относящийся к оцениваемому объекту, как свободные от застройки земельные участки коммерческого назначения, предназначенные для офисно-торговой застройки.

По территориальному признаку сегмент оцениваемого объекта принадлежит к г. Жигулевск.

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

В соответствии с п. 5 ФСО №7, оценщик определяет сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В городе Жигулевске широко представлен только рынок дачных участков и участков под коттеджную застройку. Рынок земельных участков под промышленную и коммерческую застройку в г. Жигулевске не развит и на дату оценки предложения к продаже практически отсутствуют. Так как г. Жигулевск расположен вблизи г. Тольятти, кроме этого между двумя городами имеются тесные, неразрывные экономические и социальные связи (большинство жигулевцев работают на тольяттинских предприятиях), соответственно, ситуации на рынке недвижимости Жигулевска изменяется параллельно рынку Тольятти. Поэтому в краткосрочной перспективе можно предположить, что цены в Жигулевске будут меняться параллельно ценам г. Тольятти. На основании изложенного, далее проведен анализ рынка земельных участков в г. Тольятти.

Вследствие специфики планировки города Тольятти, выражающейся в том, что отдельные районы города рассредоточены на большом расстоянии друг от друга, рынок земельных участков в каждом районе локален и имеет свои особенности. Поэтому в рамках данной работы Оценщиком выполнен анализ рынка, относящегося непосредственно к Объекту оценки – рынка земельных участков, предназначенных для коммерческой застройки:

- в целом по городу;
- в разрезе районов города.

3.3.3. 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 неприспособленные 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 ценообразующими 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 22 000 руб./ кв.м. Основными ценообразующими факторами являются отделка помещений, местоположение, транспортная доступность, этажность (цокольный, подвальный, первый и выше этажи). Не менее важным ценообразующими фактором является и наличие коммуникаций и санузла.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей свободного назначения г.Жигулевска

Таблица №6

Не защищено | volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

Тип сделки	Адрес	Этажность	Площадь	Цена	Фирма
Продажа ТргОфс\Офис	Жигулевск \Почтовая 13 Фотографии	0	0-332	2100 тыс. р	СмениКварти.Ру-4 61-01-45
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Офис **Цена за м2:** 6 тыс. р **Примечания:** отд. вход, с/у, действ.,ТЦ "Лимон"Общая S=332 кв. м., площадь разделена на 8 изолированных офисов готовых к эксплуатации. На данный момент часть офисов находится в аренде и арендаторы переезжать не собираются. Торговый центр располагается в удобном месте г. Жигулевск. Рядом с располагаются: Стадион Кристалл, Сбербанк, Пенсионный Фонд России, МФЦ и детский парк развлечений, детская поликлиника, Колледж. Возможно перепрофилирование помещение. Есть разумный торг. **Фирма:** СмениКварти.Ру-4 61-01-45 **Агент:** Пятаева Юлия Васильевна 89372371165				
Продажа ТргОфс\Универсальное	Жигулевск \Приволжская Фотографии	1	0-42	650 тыс. р	ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Универсальное **Цена за м2:** 15 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., с/у,Помещение подходит под любой вид деятельности: офис, продажи товаров, парикмахерская, салон; есть свой с/у. **Фирма:** ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339 **Агент:** Галина Сергеевна 89277932429				
Продажа ТргОфс\Универсальное	Жигулевск Алекс.поле\Трасса М5, 957 км	0	0-1547	35000 тыс. р	ФЛ 89276126240 89276126240
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Универсальное **Цена за м2:** 22 тыс. р **Примечания:** 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. в собственности. Огороженная территория. Варианты обустройства кемпинг,торговая база. Стоимость 35 млн. Торг,бонус. **Фирма:** ФЛ 89276126240 89276126240 **Агент:** Александр 89276126240				

Тип сделки	Адрес	Этажность	Площадь	Цена	Фирма
Продажа Спец\СТО	Жигулевск Ж/Д\Ново-Самарская Фотографии	1	0-616	4900 тыс. р	Индекс 95-34-34
	Тип сделки: Продажа **Категория:** Спец\СТО **Цена за м2:** 7 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., интернет, **Фирма:** Индекс 95-34-34 **Агент:** Владимир 782507				
Продажа ТргОфс\Магазин	Жигулевск Моркваши\Майская Фотографии	0	0-430	8500 тыс. р	Партнер Профи (Жиг) 89178239123
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Магазин **Цена за м2:** 19 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, **Фирма:** Партнер Профи (Жиг) 89178239123 **Агент:** Жаринова Наталья Васильевна 89171221138				
Продажа ТргОфс\Офис	Жигулевск В-3\ГСК - 3	0	0-326	3000 тыс. р	ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Офис **Цена за м2:** 9 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у,Продаются офисные и производственные помещения разной площади, в р-не бывших стрельбищ, В-3, производственные от 216 кв.м.- по цене от 1500 т.р., разные этажи, возможна поэтажная продажа; офисные помещения, расположены на 3-х этажах, площадью от 326 кв.м. - цена от 3000 т.р., возможна поэтажная продажа. **Фирма:** ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458 **Агент:** Фадеева Галина Анатольевна +79198139870				
Продажа Спец\СТО	Жигулевск Ж/Д\Ново-Самарская Фотографии	1	0-616	4900 тыс. р	Индекс 95-34-34
	Тип сделки: Продажа **Категория:** Спец\СТО **Цена за м2:** 7 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., интернет, **Фирма:** Индекс 95-34-34 **Агент:** Владимир 782507				
Продажа ТргОфс\Магазин	Жигулевск Моркваши\Майская Фотографии	0	0-430	8500 тыс. р	Партнер Профи (Жиг) 89178239123
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Магазин **Цена за м2:** 19 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, **Фирма:** Партнер Профи (Жиг) 89178239123 **Агент:** Жаринова Наталья Васильевна 89171221138				
Продажа ТргОфс\Офис	Жигулевск В-3\ГСК - 3	0	0-326	3000 тыс. р	ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Офис **Цена за м2:** 9 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у,Продаются офисные и производственные помещения разной площади, в р-не бывших стрельбищ, В-3, производственные от 216 кв.м.- по цене от 1500 т.р., разные этажи, возможна поэтажная продажа; офисные помещения, расположены на 3-х этажах, площадью от 326 кв.м. - цена от 3000 т.р., возможна поэтажная продажа. **Фирма:** ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458 **Агент:** Фадеева Галина Анатольевна +79198139870				

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/objects/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, кондтиционер	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 линии. 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,	295	88 500	300	http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

		детский центр, обучающий центр.				

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.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetrielt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

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 – 4000 – 22000 руб./кв.м., при аренде – 120 - 500 руб./кв.м. в месяц.

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

Информация о спросе.

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

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

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

- размеры,
- удаленность от областного центра,
- состояние или готовность к немедленному использованию,
- обеспеченность коммуникациями.

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.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

1. Теоретические основы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

2. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного

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

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

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

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

Законодательная разрешенность

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

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

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

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

Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью.

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

Учитывая место расположения здания, Оценщик считает, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, т.е. оптимальным способом использования оцениваемых зданий является использование здания Лит.АА1 в качестве торгово-административного здания. Здания гаража по назначению, в качестве гаража. Здания прачечной после проведения ремонтных работ, в качестве склада.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

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

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным методом, соответствует стоимости полного права собственности. Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

-новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;

-общественно-государственных и специальных объектов;

-объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;

-объектов недвижимости для целей страхования.

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

-определяется рыночная стоимость участка земли;

-определяется восстановительная или замещающая стоимость нового строительства;

-определяется величина накопленного износа.

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

-данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;

-данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;

-расчетов стоимости нового строительства.

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Размер косвенных издержек определятся 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:

-устранимый физический износ (отложенный ремонт);

-неустранимый физический износ;

-устранимое функциональное устаревание;

-неустранимое функциональное устаревание;

-внешнее (экономическое) устаревание.

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен провести **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:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

-метод мониторинга рыночных данных,

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

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

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

-расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;

-бухгалтерская амортизация;

-подоходные налоги владельца;

-капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

Выбор подходов и методов при оценке улучшений земельного участка.

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

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

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

Принято решение об отказе в применении сравнительного подхода.

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

В данном случае **Доходный подход** не применялся

Подходы и методы, применяемые при оценке земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

в сравнительном подходе –

-метод сравнения продаж,

-метод выделения,

- метод распределения,

в доходном подходе –

- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,

-метод предполагаемого использования,

в затратном подходе –

-метод изъятия,

-метод определения затрат на освоение,

-оценка по затратам на инфраструктуру.

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

<u>Сравнительный подход.</u>

1.Метод сравнения продаж .

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

2.Метод выделения.

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

3.Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных участков.

<u>Преимущества</u> сравнительного подхода:

1. Относительная простота и легкость расчетов.

2.Оценка наиболее объективна и достоверна при наличии сопоставимой информации по прошедшим сделкам на земельном рынке.

<u>Недостатки</u> сравнительного подхода:

1. Большая погрешность результатов в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или низкой их достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

2.Требуется проведение тщательного анализа исходной информации и определенного опыта оценщика.

<u>Доходный подход.</u>

1. Метод капитализации земельной ренты.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

2. Метод остатка.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

3. Метод предполагаемого использования

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Преимущества доходного подхода:

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

Недостатки доходного подхода:

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

Затратный подход.

1. Метод изъятия

Определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод основан на технике остатка для земли.

2. Метод определения затрат на освоение-

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

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

3. Оценка затрат на инфраструктуру –

Применяется для земель поселений.

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

Недостатки затратного подхода:

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

Выбор методов оценки земельного участка

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

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

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

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

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

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

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

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

Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

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

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

Последовательность расчета :

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

1.Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

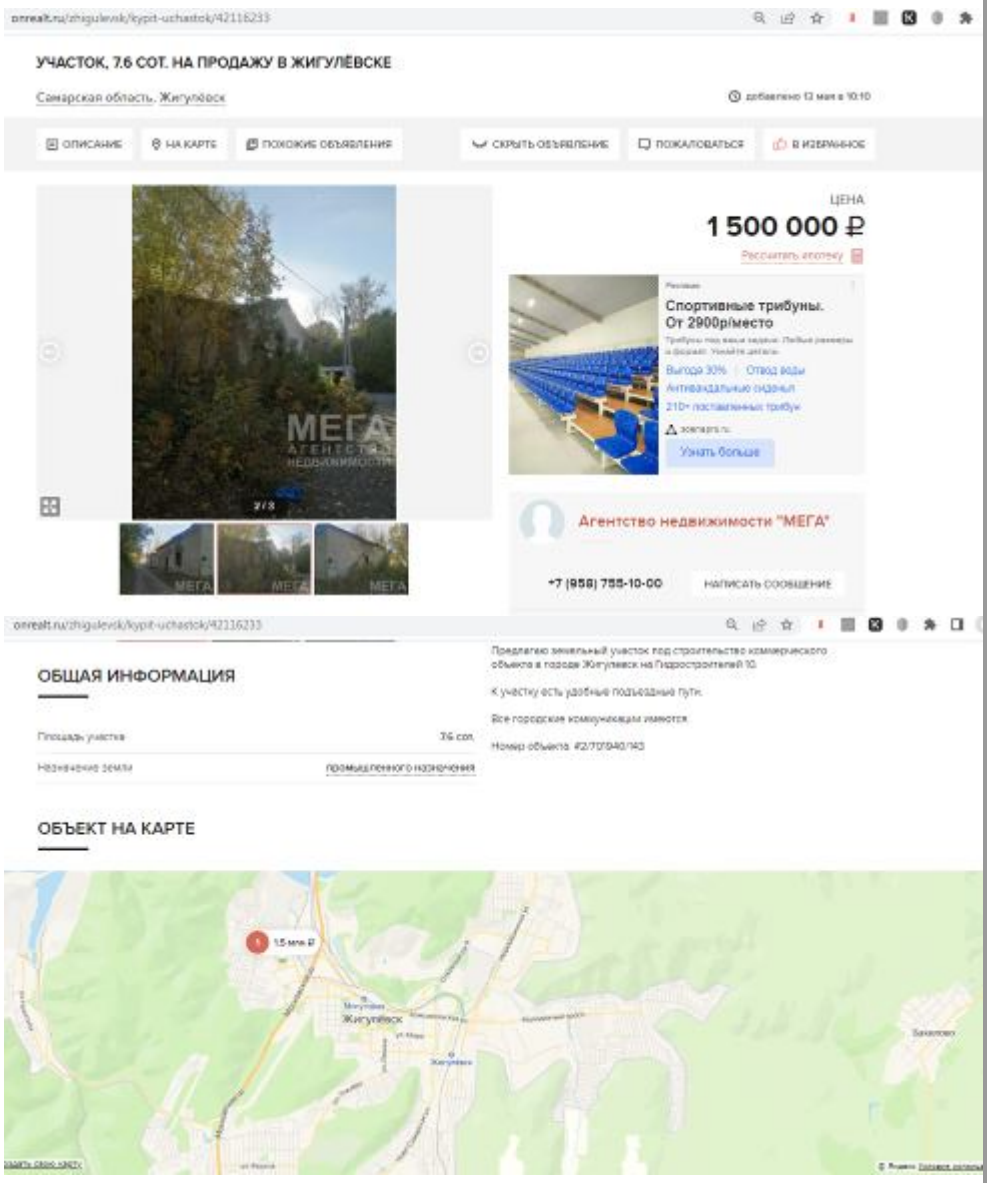
Основные элементы сравнения :

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

На момент проведения оценки было выбрано три объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки – земельные участки под коммерческую застройку, расположенные в г.Жигулевске и в г.Тольятти.

Описание объектов-аналогов

Таблица №4-1

Аналог 1 https://onrealt.ru/zhigulevsk/kypit-uchastok/42116233	
Аналог 2 http://volgainfo.net/togliatti/	

object/uchastki/TLT0273_185/	Не защищено | volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0273_185/ 2 530 000 40 м² 1-комнатная с чистовой отделкой ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ Недвижимость Воронеж 734 Недвижимость Крым 664 Недвижимость Нижний Новгород 4032 Недвижимость Орел 993 Недвижимость Тольятти 13101 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА Дата: 2022-06-30 00:00:00 Назначение: Коммер Район: Ц Адрес: Ц.р-н\Банькина Площадь всего: 0-39 Цена тыс.руб.: 8400 Примечания: Продажа Земли населенных пунктов. под строительство Рядом Спортивный комплекс "Кристалл" т.89178294280 Фирма: ФЛ 89278957524 Агент: Остроухова Светлана Валентиновна 89277804330 Телефон контакта: 89278957524 *За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!
Аналог 3 https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_2430643726	avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_2430643726 Участок 16 сот. (промназначения) 4 500 000 Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку Об участке Площадь: 16 сот. 8 932 204-14-03 Пользователь Частное лицо Подписаться на продавца Расположение Самарская область, Тольятти, ул. Карла Маркса, 45А р-н Центральный Скрыть карту Описание Продается земля в Центре города Тольятти (Центральный район)

Обоснование величин корректировок.

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

1. Оцениваемые права.

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

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

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

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

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

Учитывая экономическую ситуацию в стране, низкую активность рынка коммерческой недвижимости, принимается максимальное значение диапазона –16,6%.

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

Таблица 139

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

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке. Корректировки не применяются.

4.Время продажи (предложения).

Ситуация на рынке недвижимости может измениться со времени проведения оценки и даты продажи объекта или занесения в реестр на продажу. Причиной изменений могут быть такие факторы как инфляция, изменившееся соотношение спроса и предложения объектов недвижимости, изменения земельного законодательства.

Объявления актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

5. Местоположение, транспортная доступность.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая: статус населенного пункта, в котором расположен объект оценки; удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является важным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

В данном случае необходимо последовательно ввести следующие корректировки по фактору месторасположения:

- расположение в регионе (территориальная зона в регионе).

Корректировка на расположение в регионе вводится на основании коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – земельных участков, опубликованных в «Справочнике оценщика» («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018).

В каждом регионе выделяют типовые территориальные зоны, которые характеризуются подобными ценообразующими факторами (I, II, III, IV, V). В соответствии с классификацией, предложенной в исследовании, территориальная зона г. Тольятти относится к областному центру (зона I), так как г. Тольятти имеет численность населения около 710 тыс. чел, является административным центром Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения; образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе – город Тольятти; входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию. Соответственно, г. Жигулевск, в силу своего географического положения и социально-экономических показателей развития, относится к территориальной зоне – населенный пункт в окрестности областного центра (зона II).

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, относящихся к зоне II, к ценам аналогичных участков в зоне I, находится в доверительном диапазоне [0,74 – 0,77], среднее значение (наиболее вероятное) значене соотношения составляет 0,76. Таким образом, в цены всех объектов-аналогов вводится понижающая корректировка -24%. [*Источник исследования*: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018].

6. Рельеф участка.

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

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

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

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

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

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

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

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

$$C=b^* S n$$

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$

8. Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 4-2

Расчетная часть				
Параметр	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Цена продажи (предложения), руб.		1500000	8400000	4500000
Площадь общая, кв.м.	3257	760	3900	1600
Удельная цена предложения, руб./м^2		1974	2154	2813
Поправка на уторгование		-16,60%	-16,60%	-16,60%
Скорректированная цена		1646	1796	2346
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		1646	1796	2346
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		1646	1796	2346
Условия продажи	Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		1646	1796	2346
Условия рынка	июль 2022	июль 2022	июль 2022	июль 2022
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		1597	485	944
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение

Поправка на вид использования/зонирование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		1597	485	944
Местоположение	Жигулевск	Г.Жигулевск	Г.Тольятти	Г.Тольятти
Поправка на местоположение		0,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена, руб./м^2		1646	1365	1783
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Площадь, кв.м.	3257	760	3900	1600
Поправка на площадь		0,716	1,000	0,849
Скорректированная цена, руб./м^2		1179	1365	1513
Рельеф участка	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		1179	1365	1513
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м^2		1179	1365	1513
Поправка на другие характеристики		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м^2		1179	1365	1513
Совокупная поправка		40%	37%	46%
Присвоенный вес		34%	37%	29%
Итого рыночная стоимость, руб./м^2	1345			
Площадь Объекта оценки, м^2	3257			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	**4 380 665**			

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 3257 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

4 380 665 (Четыре миллиона триста восемьдесят тысяч шестьсот шестьдесят пять) рублей

Определение полной стоимости замещения зданий, сооружений.

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости строительства по УПВС производится по следующей формуле:

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

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

$С_{ед}^{восст}$ – стоимость 1 м. куб. (или другой единицы измерения) здания или сооружения в ценах 1969 года. Определяется по данным сборника УПВС, после того как подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее похожее по основным характеристикам на объект оценки. При этом к основным требованиям относят:

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

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

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

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

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

$К_{69-84}$ - индекс изменения сметных цен 1969 года к ценам 1984 года (приложение №1, №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94),

$К_{84-91}$ - индекс изменения сметных цен 1984 года к ценам 1991 года (приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. 14-Д)

$К_{91-2001}$ - индекс изменения сметных цен 1991 года к ценам 2001 года (Письмо Минстроя России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09) 45,12/3,99 = 11,31

$К_{01-2\ кв-л\ 22}$ - индекс изменения сметных цен 2001 года к ценам на 2 кв-л 2022г. (Письмо Минстроя России от 29.04.2022 N 19281-ИФ/09; Письмо Минстроя России от 12.05.2022 N 20846-ИФ/09; Письмо Минстроя России от 19.05.2022 N 22232-ИФ/09);

Прибыль предпринимателя — это премия, которую планирует получить инвестор за вложение своего капитала (чем более привлекательно имущество с точки зрения вложений, тем выше значение показателя).

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

Величина прибыли предпринимателя

Таблица №4-3

Показатель	Расширенный интервал допустимых значений	
	Мин.значение	Макс.значение
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год	15%	30%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера) в год	15%	35%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских, производственных объектов (прибыль девелопера) в год	10%	30%

Ист. информации: Периодическое средство массовой информации «Регистр оценщиков» №1. 2010. стр.7 таблица 3. Учредитель и главный редактор Бабенко Р.В. Ростов-на-Дону

В данной таблице представлена прибыль предпринимателя для зданий. Известно, что прибыль предпринимателя для зданий и сооружений отличается, по причине того, что сооружения носят вспомогательный характер и элемент инфраструктуры. Весь получаемый доход в будущем будет от зданий, поэтому и прибыль девелопера для зданий выше, чем для сооружений. В связи с этим значение прибыли предпринимателя для объектов недвижимости – нежилых зданий принимаем на уровне 25%.

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Объекты аналоги, ист.информации https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-5-zdanij-zdravoohranenija

Лит.А

Таблица 3. Поликлиники

Группа капитальности I (графы а, б и в)

Группа капитальности IV (графа г)

Характеристика зданий (графы а, б, в, г)

Графа а. Фундаменты — ленточные бутобетонные. Стены — кирпичные. Перекрытия — из сборных железобетонных плит. Перегородки — шлакобетонные и гипсошлаковые. Полы — из линолеума и керамической плитки. Крыша — из асбестоцементных волнистых листов по деревянным стропилам. Наружная отделка — расшивка швов кирпичной кладки. Отделка внутренняя — улучшенная.

Графа б. Фундаменты — ленточные бутобетонные. Стены — кирпичные. Перекрытия — из сборных железобетонных плит. Перегородки — шлакобетонные и гипсошлаковые. Полы — из линолеума и керамической плитки. Кровля — совмещенная с покрытием из рубероида. Наружная отделка — расшивка швов кирпичной кладки. Отделка внутренняя — улучшенная.

Графа в. Фундаменты — из сборных железобетонных блоков. Стены — кирпичные. Перекрытия — из сборных железобетонных плит. Перегородки — шлакобетонные и гипсошлаковые. Полы — из линолеума, керамической плитки и мозаичные. Кровля — совмещенная с покрытием из рубероида. Наружная отделка — расшивка швов кирпичной кладки. Отделка внутренняя — улучшенная.

Графа г. Фундаменты — ленточные бутобетонные. Стены — деревянные брусчатые. Перекрытия — деревянные. Перегородки — деревянные. Полы — дощатые, цементные, из метлахской плитки. Кровля — из асбестоцементных волнистых листов по деревянным стропилам. Наружная отделка — штукатурка цоколя. Отделка внутренняя -обыкновенная.

Таблица 3

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в рублях

Территориальные	Строительный объем в куб. м			
пояса	до 5000	до 20 000	более 20000	деревянные здания объемом в куб. м до 1000
	а	б	в	г
	1	2	3	4
1	24,2	25,7	22,5	37,2

Лит.А1

Таблица 2. Лечебные корпуса больниц

Группа капитальности I (графы а и б)

Характеристика зданий (графы а, б)

Графа а. Фундаменты — ленточные бутобетонные. Стены — кирпичные. Перекрытия — сборные железобетонные плиты. Перегородки — кирпичные, деревянные. Полы — из линолеума, деревянные, из метлахской плитки. Кровля — из асбестоцементных волнистых листов по деревянным стропилам. Наружная отделка — штукатурка стен, окраска. Внутренняя отделка — улучшенная.

Графа б. Фундаменты — ленточные бутобетонные. Стены — кирпичные. Перекрытия — сборные железобетонные плиты. Перегородки — шлакобетонные и гипсошлаковые. Полы — из линолеума, паркета, из метлахской плитки. Кровля — из асбестоцементных волнистых листов по деревянным стропилам. Наружная отделка — расшивка швов кирпичной кладки. Внутренняя отделка — улучшенная.

Таблица 2

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в рублях

Территориальные	Строительный объем в куб. м				
пояса	до 1000	до 3000	до 5000	до 10000	до 20000
	а			б	
	1	2	3	4	5
1	31,6	28,	23	24,4	22,8
2	33,4	29,7	24,4	25,8	24,2

Гараж

Таблица 22. Гаражи для легковых автомобилей

Здания одноэтажные и многоэтажные, огнестойкие. Отопление центральное, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод и канализация с присоединением к местным сетям, электроснабжение от местных сетей. Фундаменты сборные железобетонные, стены кирпичные или панельные, покрытия и перекрытия сборные железобетонные, перегородки кирпичные, сетчатые металлические и др. Полы бетонные, асфальтобетонные, из керамических плиток и др. Кровля рулонная, отделка простая.

Таблица 22

Восстановительная стоимость 1 м3 здания (в рублях)

Территориальные пояса	Объем здания в м3 до			Территориальные пояса	Объем здания в м3 до		
	20000	50000	сверх 50000		20000	50000	сверх 50000
	а	6	в		а	6	в
1	14,5	14,0	13,5	6	20,2	19,5	18,8
2	15,4	14,8	14,3	7	21,5	20,7	20,0

Прачечная

Таблица 8. Хозяйственные корпуса

Группа капитальности I (графы а и б)

Группа капитальности IV (графа в)

Характеристика зданий (графы а, б, в)

Графа а. Фундаменты — ленточные бутобетонные. Стены — кирпичные. Перекрытия — из сборных железобетонных плит. Перегородки — кирпичные, из шлакобетонных плит. Полы — цементные, из керамической плитки. Кровли — совмещенные, с покрытием рубероидом. Наружная отделка — штукатурка и окраска стен. Внутренняя отделка — обыкновенная.

Графа б. Фундаменты — из сборных железобетонных и бетонных блоков. Стены — кирпичные. Перекрытия — из сборных железобетонных плит. Перегородки — кирпичные. Полы — цементные, из керамической плитки. Кровли — совмещенные, с покрытием рубероидом. Наружная отделка — штукатурка и окраска стен. Внутренняя отделка — обыкновенная.

Графа в. Фундаменты — ленточные бутовые или бутобетонные. Стены — брусчатые деревянные. Перекрытия — деревянные. Перегородки -деревянные. Полы — дощатые по деревянным балкам. Кровли — асбестоцементные листы по деревянным стропилам. Наружная отделка — штукатурка и окраска стен. Внутренняя отделка — обыкновенная.

Таблица 8

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в рублях

Территориальные	Строительный объем в куб. м				
пояса	до 1000	от 1000 до 2000	от 2000 до 5000	более 5000	деревянные здания объемом до 500
	а	б			в
	1	2	3	4	5
1	40,9	32,8	33,2	26,4	32,9
2	43,4	34,8	35,1	27,9	34,9

Таблица №4-4

Наименован. объекта	Основание расчета	V	$С_{ед\ восст}$	$К_{кл\ им}$	$К_{отсут}$	$К_{до\ п.}$	$К_{кап}$	$К_{69-84}$	$К_{84-91}$	$К_{91-2001}$	$К_{01-тек}$	$К_{пп}$	НДС	ПСЗ
		м.куб	руб.	коэффициент								%	%	
Нежилое здание (Лит.А)	УПВС №5, т.3а	1317	24,2	1	0,964	1	0,86	1,17	1,59	11,31	4,96	25	20%	5 745 564
Нежилое здание (Лит.А1)	УПВС №5, т.2а	2595	28	1	0,994	1	1	1,17	1,59	11,31	4,96	25	20%	15 704 997
Гараж	УПВС №23, т.22а	567	14,5	1	0,843	1	1	1,17	1,59	11,31	4,96	25	20%	823 974
Прачечная	УПВС №5, т.151	211	40,9	1	0,99	1	0,86	1,17	1,59	11,31	4,96	25	20%	1 597 701

Определение величины износа зданий.

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

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

- физический;

- функциональный;

- износ внешнего воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

Определение физического износа.

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

Расчет физического износа проводится по формуле:

$$И_{физ} = \sum_{i=n}^{i=1} \left(И_{физ}^{i-констр} \times \gamma^{i-констр}, \% \right)$$

$И_{физ}^{i-констр}$ - физический износ отдельной конструкции, %

$\gamma^{i-констр}$ - коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости замещения здания (определяется по УПВС).

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

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

Расчет физического износа

1. методом экспертной оценки.

Нежилое здание (лит. А)

Таблица №4-5

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	5	60	18,6
Стены и перегородки	31	60	8,4
Перекрытия	14	30	1,2
Крыша	4	50	4,5

Полы	9	50	4
Проемы	8	70	3,5
Отделочные работы	5	40	6,96
Инженерные сети	17,4	50	1,5
Прочие	3	60	18,6
Итого:	96,4		57,16%
И. физ. = 57,16 * 100 /96,4 = 58			
Общий физический износ	**58%**		

Нежилое здание (лит. А1)

Таблица №4-6

Наименование элемента	**Удельный вес каждого элемента, %**	**Износ каждого элемента, %**	**Средневзвешенный износ, %**
Фундамент	5	30	1,5
Стены и перегородки	13	40	5,2
Перекрытия	39	40	15,6
Крыша	2	40	0,8
Полы	9	40	3,6
Проемы	10	40	4
Отделочные работы	6	60	3,6
Инженерные сети	13,4	40	5,36
Прочие	2	40	0,8
Итого:	99,4		40,46%
И. физ. = 40,46 * 100 /99,4 = 41			
Общий физический износ	**41%**		

Гараж

Таблица №4-7

Наименование элемента	**Удельный вес каждого элемента, %**	**Износ каждого элемента, %**	**Средневзвешенный износ, %**
Фундамент	13	30	3,9
Стены и перегородки	28	30	8,4
Перекрытия	10	30	3
Крыша	7	30	2,1
Полы	8	30	2,4
Проемы	9	30	2,7
Отделочные работы	5	30	1,5
Инженерные сети	5,3	30	1,59
Прочие	4	30	1,2
Итого:	84,3		31,39%
И. физ. = 31,39 * 100 /84,3 = 61			
Общий физический износ	**35%**		

Прачечная

Таблица №4-8

Наименование элемента	**Удельный вес каждого элемента, %**	**Износ каждого элемента, %**	**Средневзвешенный износ, %**
Фундамент	7	60	8,5
Стены и перегородки	26	60	15,6
Перекрытия	15	60	9
Крыша	6	60	3,6
Полы	7	80	5,6
Проемы	12	60	7,2
Отделочные работы	4	80	3,2
Инженерные сети	14	90	12,6
Прочие	6	80	4,8
Итого:	100		70%
Общий физический износ	**70%**		

Определение функционального износа.

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

Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям строительных стандартов по таким параметрам, как размер, материал, стиль, дизайн, срок службы и т.д.

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

В данном случае величина функционального износа определяется как стоимость капитального ремонта, включающего в себя замену или ремонт конструктивных элементов здания. Величина затрат на капитальный ремонт и размер функционального износа определяется в соответствии с таблицей №17 («Ценообразование в строительстве». Серия «Краткий курс». С-.Пб: Питер,2000. Александров В.Г., Касьяненко Т. Г.) .

Шкала показателей функционального износа сооружений и передаточных устройств.

Таблица №4-9

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния объекта	Стоимость капремонта в % от стоимости замещения
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. капитальный ремонт может производиться местами.	до 10
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15 - 30
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40 - 80
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90 - 120

Определение внешнего износа.

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

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

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

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

Определение остаточной (рыночной) стоимости объекта.

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

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

где: *СВ* – стоимость воспроизводства, руб.;

И.физ. – физический износ зданий, %;

И.функц. – функциональный износ здания, %;

И.внешн. – внешний износ здания, %.

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

Определение рыночной стоимости зданий затратным подходом.

Таблица №4-10

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Остаточная стоимость зданий с НДС руб.	Стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.
Нежилое здание (Лит.А)	5 745 564	58,0%	40%	0	1 413 409		6 787 659
Нежилое здание (Лит.А1)	15 704 997	41,0%	30%	0	5 374 250		
Гараж	823 974	35,0%	0%	0	535 583		535 583

Прачечная	1 597 701	70,0%	80%	0	191 724		191 724
ИТОГО	23 872 236				**7 514 966**	**4 380 655**	**11 895 630**

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

11 895 630 (Одиннадцать тысяч восемьсот девяносто пять тысяч шестьсот тридцать) рублей

4.2.2. 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= (Сан1 x ВК1 + Сан2 x ВК2 + …. Сан n x ВК n) x S ,

где

V - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

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

ВК – весовой коэффициент по объектам аналогам

S – площадь объекта оценки, м.кв.

Сан n = Санф x К1 x К2 x К3. …К n ,

Где

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

К1,2,3, **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:

-Категория (зона) территориального расположения (относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения)

-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, этаж расположения;

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

7.Экономические характеристики использования объекта (соответствие анализу НЭИ);

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 аналоги

Нежилое здание, общей площадью 944,3 кв.м.

Таблица 4-11

Аналог №1

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2357711699

Тольятти · ... · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 400 м²

6 200 000 ₽

15 500 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 22 июля в 15:33

8 917 826-30-51

Написать сообщение

Сергей
Компания
Завершено 15 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2357711699, 973 (+3)

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 400 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2357711699

Самарская область, Тольятти, ул. Свердлова, 39
р-н Автозаводский

Скрыть карту

6 200 000 ₽

15 500 ₽ за м²

8 917 826-30-51

Написать сообщение

Сергей
Компания
Завершено 15 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 2357711699, 973 (+3)

Описание

Продается часть бывшего детского сада АвтоВАЗ на пересечении ул. Революционной и ул. Свердлова, во дворе.

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2357711699

Аналог №2

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4154.6_m_1243228141

Тольятти · ... · Коммерческая недвижимость · Продам · Торговое помещение

Торговая площадь, 4154.6 м²

50 000 000 ₽

12 035 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

18 июля в 07:57

8 958 768-98-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1243228141, 517 (+14)

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 4154.6 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 200 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4154.6_m_1243228141

Самарская область, Тольятти, ул. Горького, 65
р-н Центральный

Скрыть карту

50 000 000 ₽

12 035 ₽ за м²

8 958 768-98-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1243228141, 517 (+14)

Описание

Этажность - 4 (3 надземных этажа и подвал с отдельным входом)
Парковка - 1200 кв.м (вдоль фасада)
Высота потолков - 3м
Шаг колон - 6м
Состояние помещения - полная отделка
Коммуникации:
Энергоснабжение-мощность 200 кВт,напряжение 380 В
Водоснабжение-централизованное холодное, горячее - титан
Водоотведение-городская канализация
Отопление от ПАО Т-Плюс , регулируемый теплоузел
Городские телефоны
Современная система пожаротушения
Кондиционирование,видеонаблюдение,оповещение
Охрана собственная + тревожная кнопка
Преимущества и возможности:
Непосредственная близость к транспортной магистрали и автобусной остановке

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4154.6_m_1243228141

Аналог №3

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1453_m_2107936878

15 000 000 ₽

10 323 ₽ за м²

8 958 730-22-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Компания
Компания
На Авито с февраля 2019
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

№ 2107936878, 1740 (+8)

О помещении

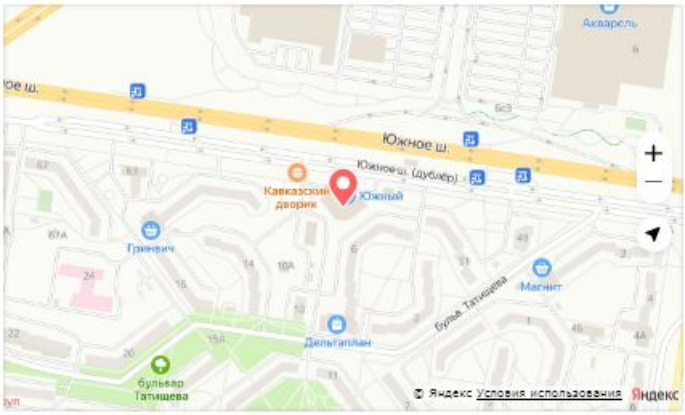
Вход: с улицы
Общая площадь: 1453 м²
Этаж: 3
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1453_m_2107936878

Расположение

Самарская область, Тольятти, Южное ш., 53
р-н Автозаводский

Скрыть карту



15 000 000 ₽

10 323 ₽ за м²

8 958 730-22-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Компания
Компания
На Авито с февраля 2019
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

№ 2107936878, 1740 (+8)

Описание

Продажа 3 этажа ТЦ Южный. 40 кВТ. Есть грузовой лифт. Хорошая транспортная развязка, автомобильный и пешеходный трафик, парковка, напротив Леруа Мерлен и тц Акварель. Торг. От собственника.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице

https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1453_m_2107936878

Объект оценки отличается от объектов аналогов по следующим ценообразующим факторам:

1. Месторасположение
2. Физическое состояние помещений
3. Площадь

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

В таблице выполнен расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 4-12 Расчет рыночной стоимости

Сравниваемые объекты:			**Объект оценки**	**аналог №1**	**аналог №2**	**аналог №3**
Цена предложения		руб.		6 200 000	50 000 000	15 000 000
Общая площадь		м.кв.	944,3	400	4154,6	1453
Цена предложения		руб./м.кв.		15500	12035	10323
1	**Состав и качество передаваемых прав на объект**		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	корректировка:	%		0	0	0
	скорректированная цена	руб./м.кв.		15500	12035	10323
2	**Условия финансирования:**		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка:	%		0	0	0
	скорректированная цена	руб./м.кв.		15500	12035	10323
3	**Условия продажи:**		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка:	%		-10,80%	-10,80%	-10,80%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		13904	10795	9260
4	**Условия рынка**					
	корректировка:	%		0	0	0
	скорректированная цена	руб./м.кв.		13904	10795	9260
5	**Характеристики местоположения объекта недвижимости.**		Г.Жигулевск	Г.Тольятти	Г.Тольятти	Г.Тольятти
	корректировка:	%		-32,50%	-32,50%	-32,50%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		9385	7287	6251
	Физическое состояние		Требуется ремонт	Требуется ремонт	4154,6	1453
	корректировка:	%		0,00%	-35,00%	-21,00%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		9385	4736	4938
	Площадь		944,3	400	4154,6	1453
	корректировка:	%		-16,00%	21,00%	0,00%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		7883	5731	4938
скорректированная цена:		Руб,/м2	**?**	**7883**	**5731**	**4938**
Совокупная поправка				49%	52%	52%
Вес аналога			**%**	35%	33%	33%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки			руб./м.кв.	6218,95		
Стоимость объекта оценки			**руб.**	**5 872 551**		

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.

Обоснование величин корректировок.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект

Передаваемые имущественные права оцениваются поправкой, учитывающей разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами.

При продаже объекта недвижимости и объектов-аналогов передается равный состав прав. Корректировка не применяется.

2. Условия финансирования

При продаже объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования по заключенным договорам купли-продажи не различаются: платеж эквивалентом денежных средств не предусмотрен, льготные условия (рассрочка, кредитование и пр.) не предусмотрены. Корректировка не применяется.

3. Условия продажи (предложения), в том числе, различие между ценами предложения и сделок.

1.Отклонения от типичной мотивации сделки.

Величина корректировки по данному элементу сравнения определяется как разница между рыночной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Продажа может произойти по цене ниже рыночной в условиях ускоренной вынужденной реализации, если между участниками сделки существует семейная, финансовая или деловая связь, если отсутствует широкая гласность и доступность информации по объекту недвижимости.

С другой стороны стоимость объекта может быть завышена при особом отношении покупателя к объекту недвижимости.

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки.

В данном случае поправка не применяется

2. Отличие цены предложения от цены сделки.

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

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020 ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», стр.287, интервал при скидках на торг на цены объектов свободного назначения составляет 5,9-15,6%. Вносится среднее значение, отрицательная корректировка к стоимости объектов аналогов -10,8%.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

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

Дата оценки – июль 2022 года. Объявления Объектов аналогов актуальны на дату оценки. Поправки не применяются, т.к. за рассматриваемый период значительных изменений цены во времени в стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения не произошло.

4. 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. Местоположение объекта — характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на его стоимость.

В данном случае необходимо ввести корректировки по фактору месторасположения:

- расположение в регионе (территориальная зона в регионе).

Расположение в регионе.

Корректировка на расположение в регионе вводится на основании коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – земельных участков, опубликованных в «Справочнике оценщика» («Справочник оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020., с. 74, таб. 8). В каждом регионе выделяют типовые территориальные зоны, которые характеризуются подобными ценообразующими факторами. В соответствии с классификацией, предложенной в исследовании, территориальная зона г.Тольятти относится к областному центру, так как г. Тольятти имеет численность населения около 710 тыс. чел, является административным центром Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения; образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе – город Тольятти; входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию. Соответственно, г. Жигулевск, в силу своего географического положения и социально-экономических показателей развития, относится к территориальной зоне – населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра.

Отношение удельной цены, относящихся к зоне – областной центр, к ценам аналогичных объектов в зоне населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, находится в доверительном диапазоне [0,82 – 0,84], среднее значение (наиболее вероятное) значение соотношения составляет 0,83

Так же был проведен анализ того, как изменяются цены на жилую недвижимость в зависимости от нахождения объектов в черте города. Рынок жилья - наиболее развитый рынок, который учитывает как социальный статус населенного пункта, так и уровень экономического потенциала, что влияет не только на цены жилья, но и на цены

коммерческой недвижимости.

Для того, чтобы учесть оба перечисленных фактора были проанализированы средние цены на жилую недвижимость непосредственно в месте нахождения объектов-аналогов и объекта оценки. источники информации: http://sofgi.ru/upload/iblock/43f/43f60853144ccecf5384fac4f58e14e3.pdf

Динамика средневзвешенного значения*) цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах по Самарской области представлена в таблице[1].

Таблица 2

Период	Самарская область											
	Самара	Волжский район	Тольятти	Новокуйбы-шевск	Сызрань	Жигулевск	Кинель	Октябрьск	Отрадный	Чапаевск	Похвистнево	Средневзв. цена по Самарской области
мар.21	68 096		46 590	41 517	38 219	29 003	43 111	23 545	31 343	27 229	31 361	54 660
янв.22	89 406	76 046	58 972	46 830	41 741	31 997	45 683	23 277	36 647	31 640	35 005	65 139
фев.22	92 826	79 443	60 954	48 883	43 153	32 483	47 892	23 272	37 218	33 187	35 313	69 549
мар.22	98 403	83 161	63 657	52 122	43 954	33 656	51 383	23 715	40 146	35 063	36 262	74 049
мар.2022/мар.2021												
Изменение к аналогичному периоду прошлого года, руб.	30 306		17 067	10 605	5 735	4 653	8 272	170	8 803	7 834	4 901	19 389
Изменение к аналогичному периоду прошлого года, %	44,50%		36,63%	25,54%	15,01%	16,04%	19,19%	0,72%	28,09%	28,77%	15,63%	35,47%
мар.2022/фев.2022												
Изменение к предыдущему месяцу, руб.	5 576	3 717	2 703	3 240	801	1 173	3 491	443	2 927	1 875	948	4 500
Изменение к предыдущему месяцу, %	6,01%	4,68%	4,43%	6,63%	1,86%	3,61%	7,29%	1,90%	7,86%	5,65%	2,69%	6,47%
мар.2022/янв.2022												
Изменение к началу года, руб.	8 997	7 114	4 686	5 293	2 213	1 659	5 700	439	3 498	3 422	1 257	8 910
Изменение к началу года, %	10,06%	9,36%	7,95%	11,30%	5,30%	5,18%	12,48%	1,88%	9,55%	10,82%	3,59%	13,68%

Величина корректировки рассчитывалась как отношение стоимости квартир в месте нахождения объекта оценки к стоимости квартир, находящихся в месте нахождения объектов-аналогов. 33656 / 63657 =0,52,

При согласование результатов расчетов, каждому методу присвоены равные веса: (0,83*0,5) * (0,52*0,5) = 0,675. Таким образом к объектам аналогам применятся корректировка (0,675-1)*100% = -32,5%.

5. Физические характеристики объекта недвижимости.

5.1.Объемно-планировочное решение, материал конструктивов

По большинству физических характеристик объект оценки и объекты-аналоги «близки». Имеющиеся различия по данному элементу сравнения, заключающиеся в годе постройки, конструкционных материалах зданий, количеству входов, с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости при продаже минимальны. В данном случае, объемно-планировочное решение оцениваемого объекта и объектов аналогов различается не существенно.

5.2. Техническое состояние объекта, уровень отделки.

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. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, требуется ремонт. Объекты аналоги: №2 состояние «люкс», №3 «среднее состояние».

Для применения корректировки на состояние внутренней отделки, оценщик применил материалы «Справочника оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»/Под ред. Лейфера Л.А

Таблица 148

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

5.3.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).

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

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

Объекты имеют существенную разницу в площадях. Вносятся соответствующие корректировки: к аналогу №1 -16%; к аналогу №2 +21%, ист.Информации («Справочник оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020.

Сервис и дополнительные элементы

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

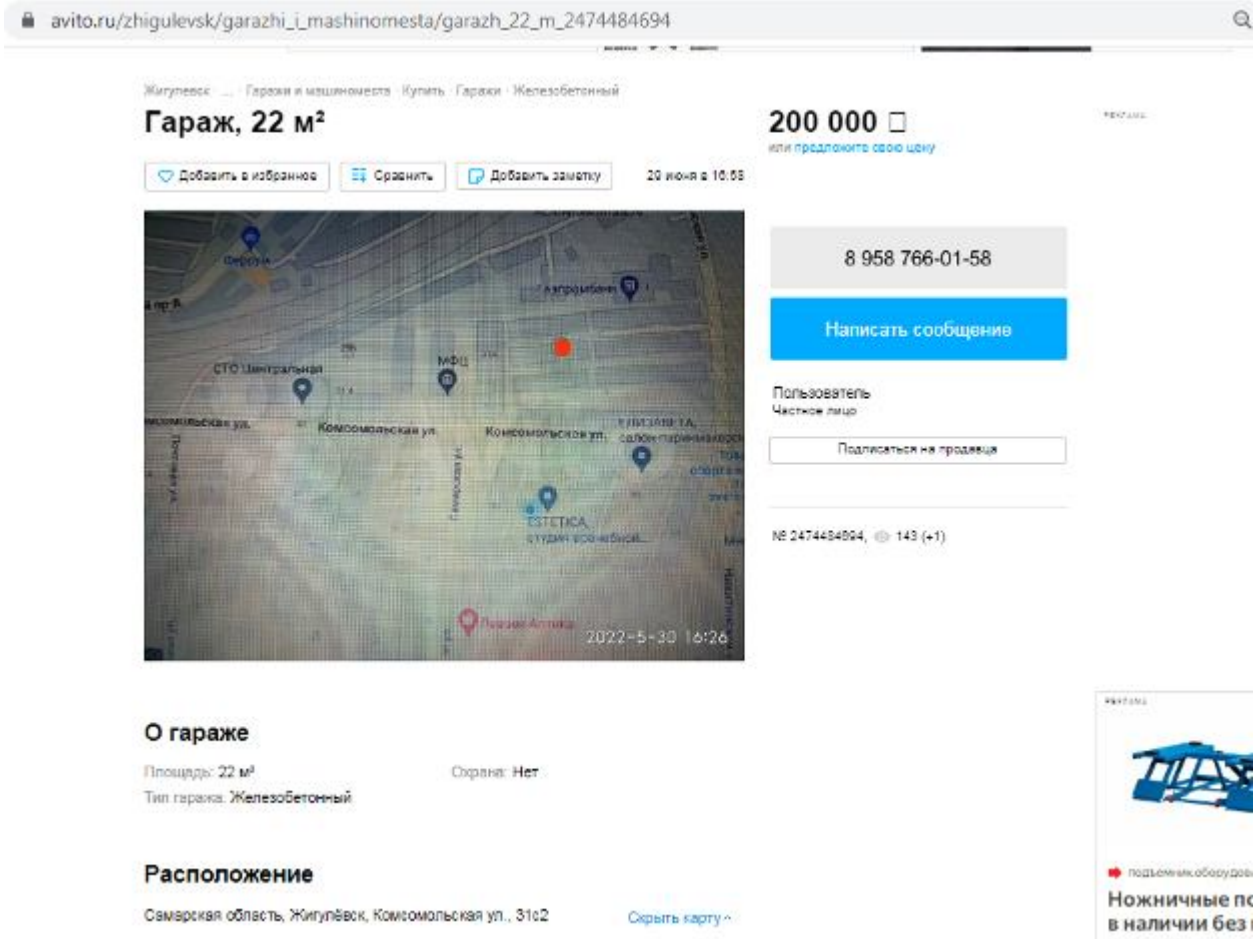
Вывод: Средневзвешенная стоимость объектов-аналогов, выражает рыночную стоимость объекта оценки, полученную сравнительным подходом к оценке и на дату оценки округленно составляет:

5 872 551 (Пять миллионов восемьсот семьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят один) рубль

Гараж

Таблица 4-13

Аналог №1



https://www.avito.ru/zhigulevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2474484694

Аналог №2

avito.ru/zhigulevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_189097764

Жигулевск · ... · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Железобетонный

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | Вчера в 21:44

220 000 ₽

или предложите свою цену

8 958 730-34-39

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 189097764, 1461

О гараже

Площадь: 24 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Железобетонный

https://www.avito.ru/zhigulevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_189097764

Аналог №3

avito.ru/zhigulevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2262040981

О гараже

Площадь: > 30 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Железобетонный

330 000 ₽

или предложите свою цену

Расположение

Самарская область, Жигулёвск, Комсомольская ул.

Скрыть карту

8 917 120-59-98

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад –8410 кг CO_2

Подписаться на продавца

№ 2262040981, 1427 (+2)

Описание

ГСК - Маяк, за пенсионным фондом. Размер 5×7м.(вн.размер) Железобетонный. Погреб (ступеньки). Стены оштукатурены и покрашены. Полы деревянные по бетону. электричество, новая кровля. Стеллажи,верстак. Перед гаражом бетонная площадка. Возможность подключить воду.(фонарь освещения перед гаражом)

https://www.avito.ru/zhigulevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2262040981

Таблица 4-14 Расчет рыночной стоимости

Сравниваемые объекты:			Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Цена предложения		руб.		**200000**	**220000**	**330000**
Общая площадь		м.кв.	50,1	22	24	30
Цена предложения		руб./м.кв.		9091	9167	11000
1	**Состав и качество передаваемых прав на объект**		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	корректировка:	%		0	0	0
	скорректированная цена	руб./м.кв.		9091	9167	11000
2	**Условия финансирования:**		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка:	%		0	0	0
	скорректированная цена	руб./м.кв.		9091	9167	11000
3	**Условия продажи:**		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	корректировка:	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		8045	8113	9735
4	**Условия рынка**					
	корректировка:	%		0	0	0
	скорректированная цена	руб./м.кв.		8045	8113	9735
5	**Характеристики местоположения объекта недвижимости.**		Г.Жигулевск Центральный р-н	Г.Жигулевск Центральный р-н	Г.Жигулевск Центральный р-н	Г.Жигулевск Центральный р-н
	корректировка:	%		-32,50%	-32,50%	-32,50%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		8045	8113	9735
	Физическое состояние		Требуется ремонт	Требуется ремонт	4154,6	1453
	корректировка:	%		0,00%	-35,00%	-21,00%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		8045	8113	9735
	Площадь		944,3	400	4154,6	1453
	корректировка:	%		-16,00%	21,00%	0,00%
	скорректированная цена	руб./м.кв.		8045	8113	9735
скорректированная цена:		Руб,/м2	**?**	8045	8113	9735
Совокупная поправка				11,5%	11,5%	11,5%
Вес аналога			**%**	33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки			руб./м.кв.	8631		
Стоимость объекта оценки			**руб.**	**432 412**		

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.

Обоснование величин корректировок.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект

Передаваемые имущественные права оцениваются поправкой, учитывающей разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами.

При продаже объекта недвижимости и объектов-аналогов передается равный состав прав. Корректировка не применяется.

2. Условия финансирования

При продаже объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования по заключенным договорам купли-продажи не различаются: платеж эквивалентом денежных средств не предусмотрен, льготные условия (рассрочка, кредитование и пр.) не предусмотрены. Корректировка не применяется.

3. Условия продажи (предложения), в том числе, различие между ценами предложения и сделок.

1.Отклонения от типичной мотивации сделки.

Величина корректировки по данному элементу сравнения определяется как разница между рыночной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Продажа может произойти по цене ниже рыночной в условиях ускоренной вынужденной реализации, если между участниками сделки существует семейная, финансовая или деловая связь, если отсутствует широкая гласность и доступность информации по объекту недвижимости.

С другой стороны стоимость объекта может быть завышена при особом отношении покупателя к объекту недвижимости.

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки.

В данном случае поправка не применяется

2. Отличие цены предложения от цены сделки.

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

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020 ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», стр.287, интервал при скидках на торг на цены объектов свободного назначения составляет 5,9-15,6%. Вносится среднее значение, отрицательная корректировка к стоимости объектов аналогов -11,5%.

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

Дата оценки – июль 2022 года. Объявления Объектов аналогов актуальны на дату оценки. Поправки не применяются, т.к. за рассматриваемый период значительных изменений цены во времени в стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения не произошло.

4. Характеристики местоположения объекта недвижимости.

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения. Местоположение объекта — характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на его стоимость. Все объекты аналоги находятся в одной ценовой зоне, корректировка не требуется.

5. Физические характеристики объекта недвижимости.

5.1.Объемно-планировочное решение, материал конструктивов

По большинству физических характеристик объект оценки и объекты-аналоги «близки». Имеющиеся различия по данному элементу сравнения, заключающиеся в годе постройки, конструкционных материалах зданий, количеству входов, с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости при продаже минимальны. В данном случае, объемно-планировочное решение оцениваемого объекта и объектов аналогов различается не существенно.

5.2. Техническое состояние объекта, уровень отделки.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта – необходима в том случае, если у объектов имеются существенные отличия по качеству и состоянию отделочных работ; Корректировка не требуется.

5.3.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. Корректировка не требуется.

Вывод: Средневзвешенная стоимость объектов-аналогов, выражает рыночную стоимость объекта оценки, полученную сравнительным подходом к оценке и на дату оценки округленно составляет:

432 412 (Четыреста тридцать две тысячи четыреста двенадцать) рублей

4.3. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Оценка **н е д в и ж и м о с т и** проводилась двумя подходами: затратным, сравнительным.

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

Ст. Об. = ЗП х $\varphi_{зп}$ + СП х $\varphi_{сп}$, где

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

$\varphi_{зп}$, $\varphi_{сп}$– весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно затратным, сравнительным и доходным подходом.

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

Затратный подход.

Затратный подход достаточно реально показывает затраты на строительство аналогичного объекта, учитывает физическое состояние объекта. Коммерческая привлекательность и выгодность местоположения учитывает величина внешнего износа равная нулю, а так же стоимость прав аренды земельного участка. Однако из всех подходов затратный меньше всего учитывает соотношение спроса – предложения на рынке и доходность объекта.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку рыночной стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине рыночной стоимости.

Определение итоговой величины рыночной стоимости осуществлялось методом взвешивания, при этом каждому из методов расчета присваивался определенный весовой коэффициент, соответствующий их значимости и достоверности для конкретного объекта оценки.

При определении значений весовых коэффициентов нами использованы следующие критерии сравнения результатов:

-Соответствие применимости подхода цели оценки

-Адекватность, достоверность, достаточность информации

-Способность подхода учитывать соотношение спроса/предложения на рынке

-Способность подхода учитывать влияние доходности объекта на рыночную стоимость

-Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов (местоположение, качественные и количественные характеристики, локальное окружение)

При сравнении результатов различных методов оценки по перечисленным критериям каждому результату присваивалось значение весового показателя в %. Каждый из критериев сравнения в свою очередь имеет разный приоритет, величина которого в виде цифр от 1 до 5 приведена в таблице №4-15. В этой же таблице указан вес каждого из критериев, как обратная величина его приоритета, а также значение относительного веса критерия в %.

Итоговое значение весового показателя определялось как средневзвешенное по всем критериям с учетом их весовых соотношений.

$\varphi_{зп}$ =0,31 $\varphi_{сп}$ =0,69

Значение весового показателя:
1-20% - практически не соответствует критерию
20-40% - частично соответствует критерию
41-70% - соответствует критерию
71%-100% - полностью отвечает критерию

Приоритет критерия:
1-2 наименее важный
3-4 важный
5 - определяющий

Таблица №4-15

		Значение весового показателя,%						Доли весов		
	Наименование критерия	Затратный	Сравнительный	Доходный	Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия	затратный	сравнительный	доходный
							%	%	%	%
1	Соответствие применимости подхода цели оценки	40	60	0	4	0,25	19,48	6,79	12,69	0,00
2	Адекватность, достоверность, достаточность информации	30	70	0	4	0,25	19,48	5,84	13,64	0,00
3	Способность подхода учитывать соотношение спроса/предложения на рынке	20	80	0	5	0,20	15,58	3,12	12,47	0,00
4	Способность подхода учитывать влияние доходности объекта на рыночную стоимость	30	70	0	4	0,25	19,48	5,84	13,64	0,00
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов (местоположение, качественные и количественные характеристики,локльное окружение)	40	60	0	3	0,33	25,97	9,39	16,58	0,00
					сумма:	1,283333	100,00	30,98	69,02	0,00
					Весовые коэффициенты			0,3	0,7	0,00

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №4-16

Наименование Объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, Руб.	Сравнительный подход, Руб.	Рыночная Стоимость, руб.
	0,00	0,30	0,7	
Нежилое здание (Лит.АА1)	0	6 787 659	5 872 551	**6 147 083**
Гараж	0	535 583	432 412	**463 363**
Прачечная	0	191 724	0	**191 742**
Земельный участок	0		4 390 665	**4 390 665**
ИТОГО				**11 192 853**

Таким образом, Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 944,3 кв.м.; нежилого здания - гаража, общей площадью 50,1 кв.м.; нежилого здания - прачечной, общей площадью 45,9 кв.м., расположенных на земельном участке, общей площадью 3257 кв.м. , расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС**:

11 192 853 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот пятьдесят три) рубля

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 944,3 кв.м.; нежилого здания - гаража, общей площадью 50,1 кв.м.; нежилого здания - прачечной, общей площадью 45,9 кв.м., расположенных на земельном участке, общей площадью 3257 кв.м., по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС**:

11 192 853 (Одиннадцать миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот пятьдесят три) рубля

В том числе:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	944,3	**6 147 083,** в том числе НДС 1024531
Гараж	50,1	**463 363,** в том числе НДС 77227
Прачечная	45,9	**191 742,** в том числе НДС 31957
Земельный участок	3257	**4 390 665,** Без НДС
ИТОГО с учетом НДС:		**11 192 853**

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 то 31.07.98 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть 2, № 117-ФЗ то 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.: «ЭКСМОС», 2000
5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003
6. Оценка недвижимости/под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

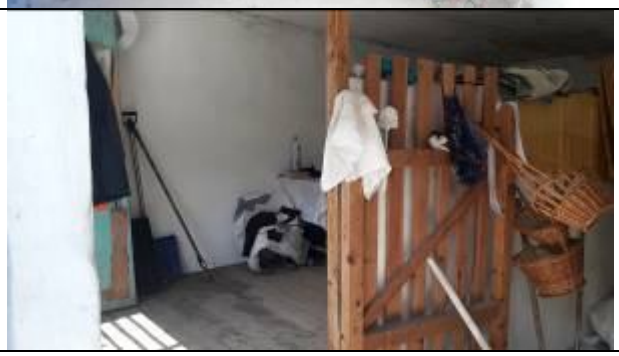
Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта
Приложение 2. Копии технических паспортов на здания
Приложение 3. Сведения об оценщике

Подъездная дорога	Вход на территорию
Здание, общей S 944,3кв.м. (Лит.А)	

Здание, общей S 944,3кв.м. (Лит.А1)	

Прачечная

Гараж



2839

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Дата формирования выписки	15.01.2020
Регистрационный номер	[illegible]

Реквизиты поступившего запроса

Дата поступления запроса	15.01.2020
Дата получения запроса органом регистрации прав	14.01.2020

Сведения об объекте недвижимости - здание

Дата постановки на учет/регистрации	03.07.2011 0:00:00
Кадастровый номер	63:02:0000011:613
Номер квартирного квартала	63:02:0000011
Вид объекта недвижимости	00000:1000000: Здание
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости)	63:02:0000000:193
Площадь, в кв. метрах	944,3
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Назначение здания	204001000000: Нежилое
Наименование здания	Нежилое здание
Год завершения строительства	1946
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Самарская область, г. Жигулевск, ул. Жигулевская, д. 7
Кадастровая стоимость	1608888,11
Особые отметки	Прекращение права, обременения объекта недвижимости: зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. Разрешение ранее выданного отделом. Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - План расположения помещений, машиномест на этаже (плане этажа), отсутствует

Сведения о правах и правообладателях

Сведения о правах и правообладателях	
Дата постановки на учет/регистрации	06.12.2007 9:16:48
Вид зарегистрированного вещного права	001000000000: Собственность
Номер регистрации вещного права	63:02:0000011:613-63/002/2021-1
Сведения о правообладателях	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области

Статус записи об объекте недвижимости

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Инвентарный номер	
Номер в Едином реестре	
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

ГУП САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Жигулевский филиал
(наименование подразделения; филиала)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание**
(тип объекта учета)

Нежилое здание
(наименование нежилого строения)

Нежилое
(назначение нежилого строения)

Область Самарская
Район городской округ Жигулевск
Город (пос.) Жигулевск
Улица Жигулевская
Дом 7 Строение (корпус)

ИНВ.№715

Литер **А**

Паспорт составлен по состоянию на «8» июля 2013 г.

квартал №

I. Правоустанавливающие документы

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какими номерами выданы	Доля в праве общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
1	2	3	4	5

II. Экспликация земельного участка – кв. м.

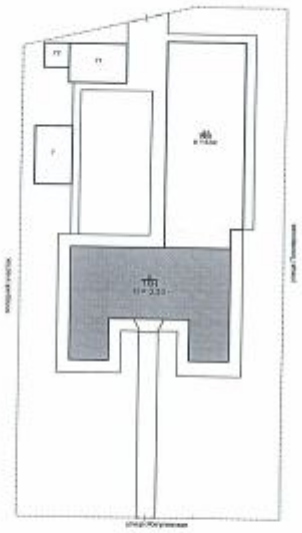
Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		404,2						

III. Благоустройство полезной площади (кв. м.)

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ Минэнерго	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Центральное горячее водоснабж.	Ванны: с центральным горячим водоснабж.	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Газоснабж.: центральное	Газоснабж.: жидкое топливо	Электроснабжение	Лифт: пассажирский	Лифт: грузовой	Электроплиты стационарные
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
299,6	299,6		299,6									299,6			

---

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ	Жигулевский филиал ГУП СО "ЦТИ"				
Ситуационный план	Лит А	нежилое здание			
Дата проведения технической инвентаризации	08.07.2013г.				
	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес объекта	
Выполнил	Пороров Н.М.		08.07.13	Самарская область, городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Жигулевская,7	Лист 1
Проверил	Кадырова Ю.В.		08.07.13		Листов 1
Директор ф-ла	Балаконов С.С.		08.07.13		Масштаб 1:500

3

Экспликация к поэтажному плану строения, помещения(ий) (нужное подчеркнуть)

Литера	№ этажа	№ помещения на плане	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м. основная	вспомогательная	общая	Внутренняя высота помещения, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	1	1	красный уголок		22,1		22,1	3,00
		2	фойе		4,2		4,2	3,00
		3	подсобная			12,0	12,0	3,00
		4	кабинет		12,6		12,6	3,00
		5	переговорная		6,2		6,2	3,00
		6	кабинет		8,5		8,5	3,00
		7	моечная			6,8	6,8	3,00
		8	коридор			12,9	12,9	3,00
		9	кабинет		23,2		23,2	3,00
		10	кабинет		16,0		16,0	3,00
		11	санитарная			17,3	17,3	3,00
		12	подсобная			3,6	3,6	3,00
		13	сан.узел			3,6	3,6	3,00
		14	сан.узел			3,2	3,2	3,00
		15	коридор			32,9	32,9	3,00
		16	склад		5,9		5,9	3,00
		17	кабинет		10,1		10,1	3,00
		18	коридор			3,1	3,1	3,00
		19	регистратура		9,7		9,7	3,00
		20	коридор			18,8	18,8	3,00
		21	кабинет		14,8		14,8	3,00
		22	лаборатория		8,3		8,3	3,00
		23	бокс		2,3		2,3	3,00
		24	подсобная			6,8	6,8	3,00
		25	моечная			10,9	10,9	3,00
		26	кабинет		22,0		22,0	3,00
		27	подсобная			3,8	3,8	3,00
				Итого по зданию:	164,9	134,7	299,6	

5

4

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое
Использование: по назначению
Количество мест (мощность):
Инвентарный номер на предприятии:
Год ввода в эксплуатацию:
Год постройки: 1948

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей
(подвалов, полуподвалов и чердаков)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
А	здание	(20,10x18,66)-(6,00x13,22)	396,6	3,33	1317
	крыльцо	(5,6+2,85):2x2,20	8,6		
	ИТОГО: Площадь застройки		404,2		1317
	ИТОГО: Площадь застройки поэтажная		404,2		

Литера А
Группа капитальности 3
Год постройки 1948
Год ввода в эксплуатацию
Число этажей 1
Вид внутренней отделки простая

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения изн. в % элемент	к стр.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		бутовый/бутобетонный ленточный	неудовлетворительное	5	1	5	50	2,5		
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка	каменные/кирпичные	неудовлетворительное	31	1	31	50	15,5		
		перегородки	гипсовые и асбестовые				0		0		
3	Перекрытия	чердачные	железобетонные сборные плиты	неудовлетворительное	14	1	14	50	7		
		междуэтажные					0		0		
		подвальные					0		0		
4	Крыша		сталь профилированная	хорошее	4	1	4	20	0,8		
5	Полы		керамические/синтетические, рулонные	хорошее	9	1	9	20	1,8		
6	Проемы	оконные	двойные				0		0		
			дерево								
		дверные	металл	неудовлетворительное	8	1	8	40	3,2		
			дерево								
7	Внутренняя отделка		простая	хорошее	5	1	5	20	2		
8	Санитарно-технические и электротехнические	электроосвещение	центральное	удовлетворительное	8	1	8	30	2,4		
		водопровод	от центральной сети		13	-0,2 -0,4	9,4	30	2,8		
		канализация	центральная								
		отопление	центральное водяное (паровое)								
		радио	отсутствует								
		телефон	телефон								
		телевидение	отсутствует								
		встроенные котельные	отсутствует								
		горячее водоснабжение	отсутствует								
		лифты	отсутствует								
		слаботочные	присутствует								
		вентиляция	вытяжная								
9	Разные работы		Прочие работы	удовлетворительное	3	1	3	30	0,9		
				Итого 100			96,4		33,0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{3300}{96,4} = 40$

6

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэф.	Уд. вес после применения коэф.	литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэф.	Уд. вес после применения коэф.	литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэф.	Уд. вес после применения коэф.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Фундамент								0				0
Стены и перегородки								0				0
Перекрытия								0				0
Крыша								0				0
Полы								0				0
Проемы								0				0
Отделочные работы								0				0
Электроосвещение								0				0
Прочие работы								0				0
	ИТОГО	100	X	0	ИТОГО	100	X	0	ИТОГО	100	X	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на: Удельный вес	Группа капитальности	Климатический район	01.01.2013	01.01.1969	Стоимость измерителя с поправками	Количество Объем – куб. м. Площадь – кв. м.	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Стоимость здания на 01.01.1969
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	здание	15	3а	м3	24,2	96,4	0,66				20,00	1317	26423	40	15854
													26423		15854
															0

7

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

6

Литер	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры: длина м	Размеры: ширина, высота м.	Площадь, кв. м	№ обложки	№ таблицы	Инвентарь	Стоимость по прейскуранту по таблице	Поправка на прейскурант, руб.	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ограждения, бордюрный камень													
					0						0		0
					0						0		0
					0						0		0
					0						0		0
					0						0		0
					0						0		0
Ворота - калитки, дорожки, площадки													
					0						0		0
					0						0		0
					0						0		0
					0						0		0
										Итого	0		0

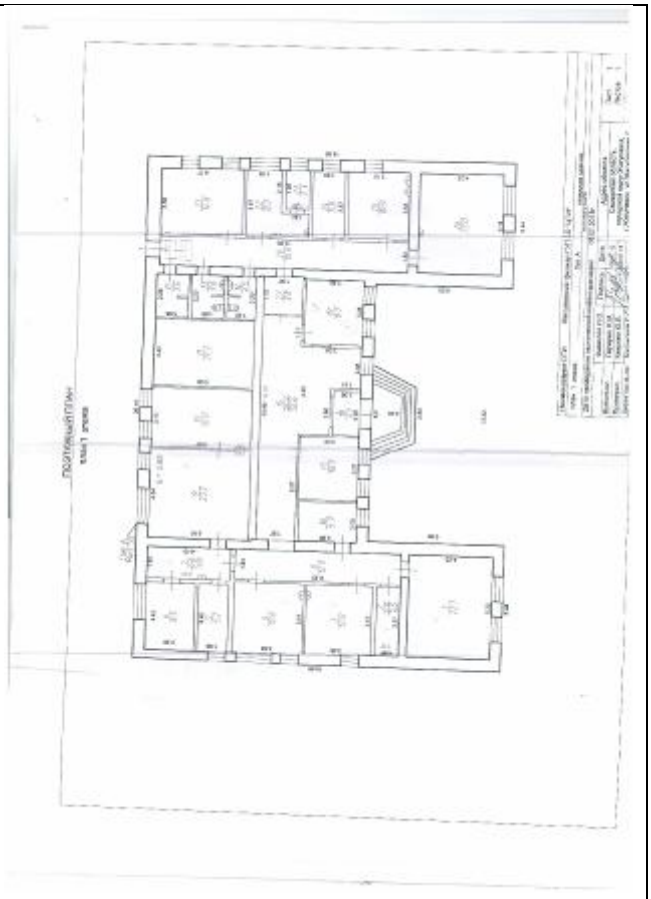
XIV. Общая стоимость, руб.

Стоимость определена на	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01.01.1900	26423	15854					26423	15854
							0	0
							0	0
							0	0
							0	0
							0	0
							0	0

«12» июля 2013 г. Исполнил (Перова Н.В.)

«12» июля 2013 г. Принял (Кадыров Ю.Б.)

«12» июля 2013 г. Директор филиала (Нечаков С.С.)



1

Инвентарный номер	
Номер в Едином реестре	–
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

ГУП САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Жигулевский филиал
(наименование подразделения, филиала)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

Нежилое здание
(наименование нежилого строения)

Нежилое
(назначение нежилого строения)

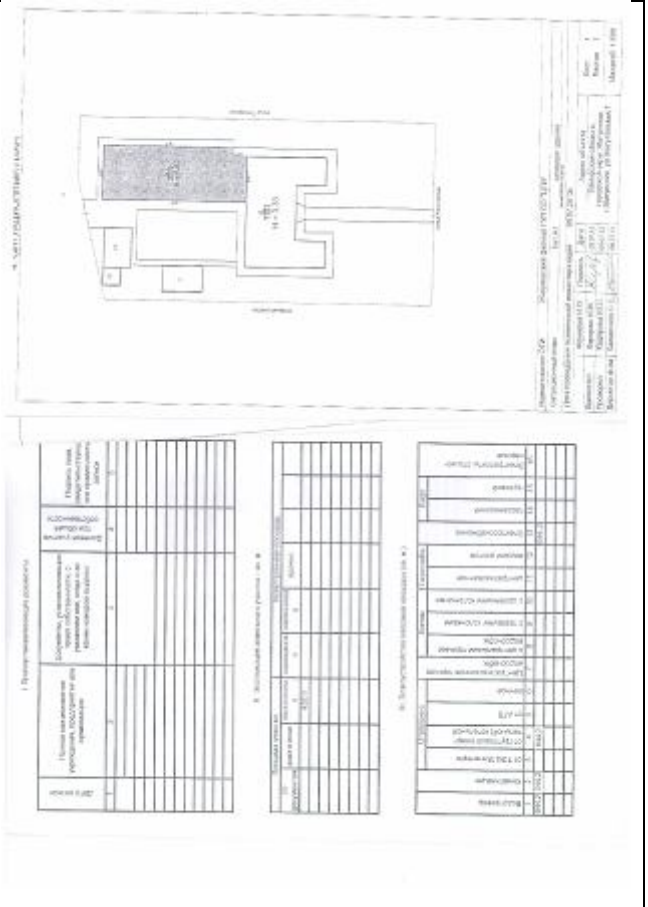
Область Самарская
Район городской округ Жигулевск
Город (нас.) Жигулевск
Улица Жигулевская
Дом 3 Строение (корпус)

ИНВ. №715

Литер А1

Паспорт составлен по состоянию на «Х» июня 2013 г.

квартал №



Экспликация к поэтажному плану строения, помещения(ий) (нужное подчеркнуть) 3

Литера	№ этажа	№ помещения на этаже	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м. основная	вспомогательная	общая	Внутренняя высота помещения, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А1	1	1	склад		18,3		18,3	2,94
		2	склад		3,7		3,7	2,94
		3	коридор			1,9	1,9	2,94
		4	коридор			17,7	17,7	2,94
		5	постирочная клетка			14,3	14,3	2,94
		6	склад		6,1		6,1	2,94
		7	основная		9,5		9,5	2,94
		8	основная		4,6		4,6	2,94
		9	подсобная			6,5	6,5	2,94
		10	сан.узел			1,1	1,1	2,94
		11	основная		9,4		9,4	2,94
		12	основная		4,6		4,6	2,94
		13	подсобная			6,0	6,0	2,94
		14	основная		20,9		20,9	2,94
		15	морособная			11,2	11,2	2,94
		16	автоклавная		19,9		19,9	2,94
		17	коридор			3,4	3,4	2,94
		18	коридор			3,7	3,7	2,94
		19	дезкостюм			3,6	3,6	2,94
		20	коридор			36,8	36,8	2,94
		21	палата		31,9		31,9	2,94
		22	вход.бокс		5,5		5,5	2,94
		23	бокс		17,2		17,2	2,94
		24	сан.узел			2,3	2,3	2,94
		25	прачечная			5,1	5,1	2,94
		26	коридор			5,1	5,1	2,94
		27	морособная			8,0	8,0	2,94
		28	сан.узел			2,6	2,6	2,94
		29	подсобная			11,4	11,4	2,94
		30	автоклавная		11,8		11,8	2,94
		31	постирочная клетка			16,1	16,1	2,94
		32	большая			10,8	10,8	2,94
		33	коридор			4,8	4,8	2,94
		34	сан.узел			2,1	2,1	2,94
			Итого по 1 этажу:		154,4	178,0	332,4	

Экспликация к поэтажному плану строения, помещения(ий) (нужное подчеркнуть)

Литера	№ этажа	№ помещения на этаже	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м. основная	вспомогательная	общая	Внутренняя высота помещения, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А1	2	1	кабинет		18,7		18,7	2,94
		2	кабинет		9,7		9,7	
		3	преподаватели		9,0		9,0	
		4	преподаватели		10,6		10,6	
		5	ординаторская		20,6		20,6	
		6	кабинет		9,5		9,5	
		7	переплочная		11,7		11,7	
		8	смотровая		19,5		19,5	
		9	коридор			58,1	58,1	
		10	постирочная клетка			14,3	14,3	
		11	палата		16,0		16,0	
		12	палата		14,8		14,8	
		13	палата		16,2		16,2	
		14	палата		16,0		16,0	
		15	палата		14,9		14,9	
		16	палата		16,5		16,5	
		17	палата		14,6		14,6	
		18	кладовая			5,7	5,7	
		19	кладовая			4,7	4,7	
		20	сан.узел			2,8	2,8	
		21	постирочная клетка			16,1	16,1	
			Итого по 2 этажу:		293,4	101,4	311,8	
			Всего по зданию:		366,8	279,6	644,2	

Изменение общей площади произошло за счет ранее допущенной технической ошибки при подсчете внутренней площади комнаты №13.

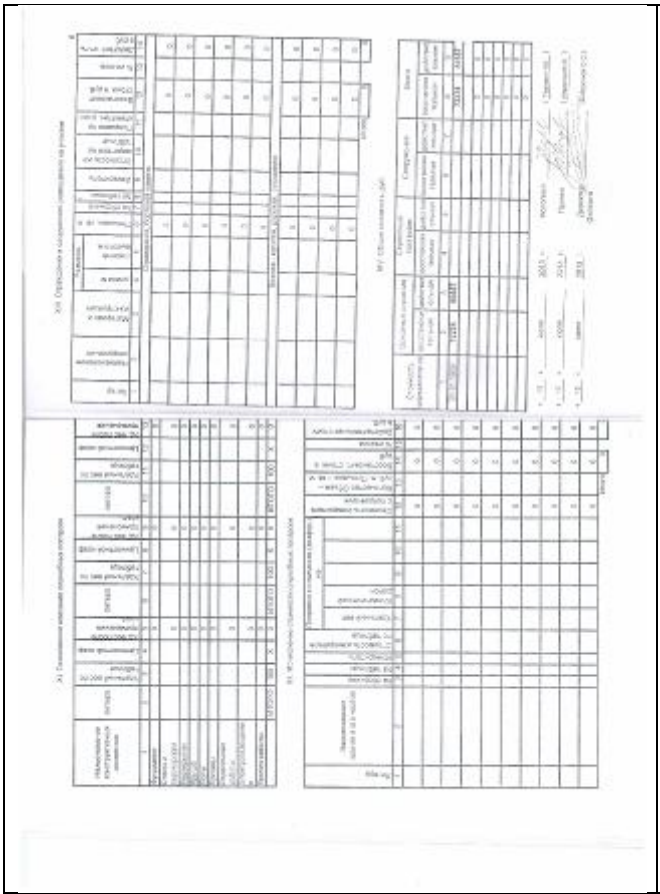
4

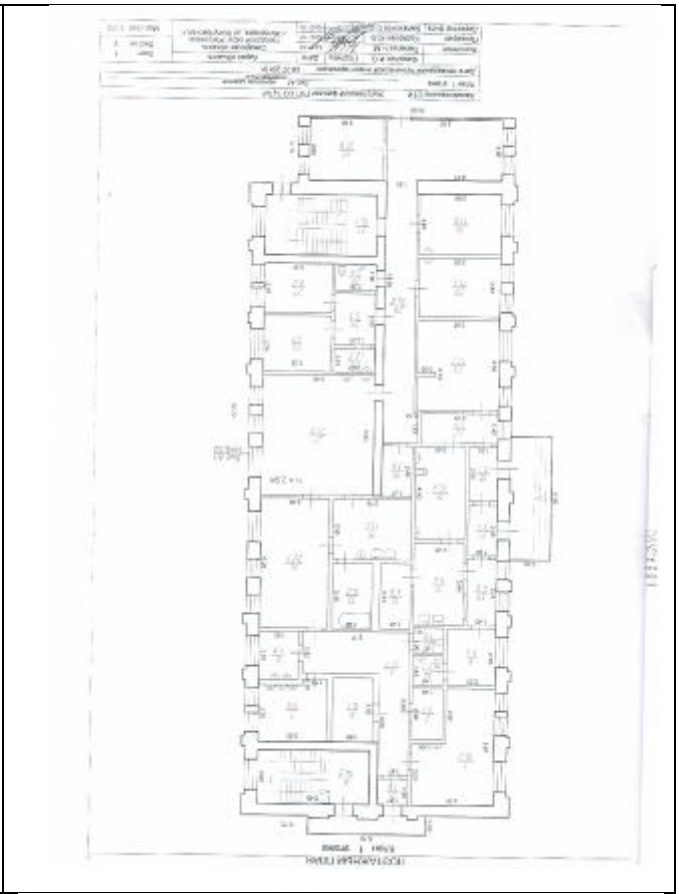
IV. Общие сведения

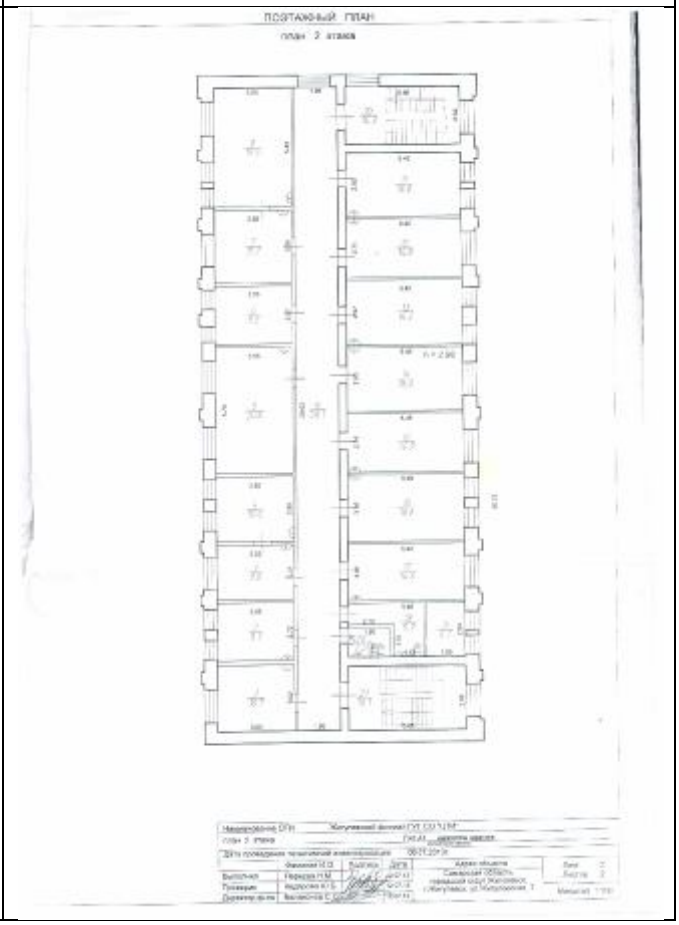
Наименование: Пожаров
Использование: по назначению
Количество мест (мощность):
Инвентарный номер на предприятии:
Год ввода в эксплуатацию:
Год постройки: 1988

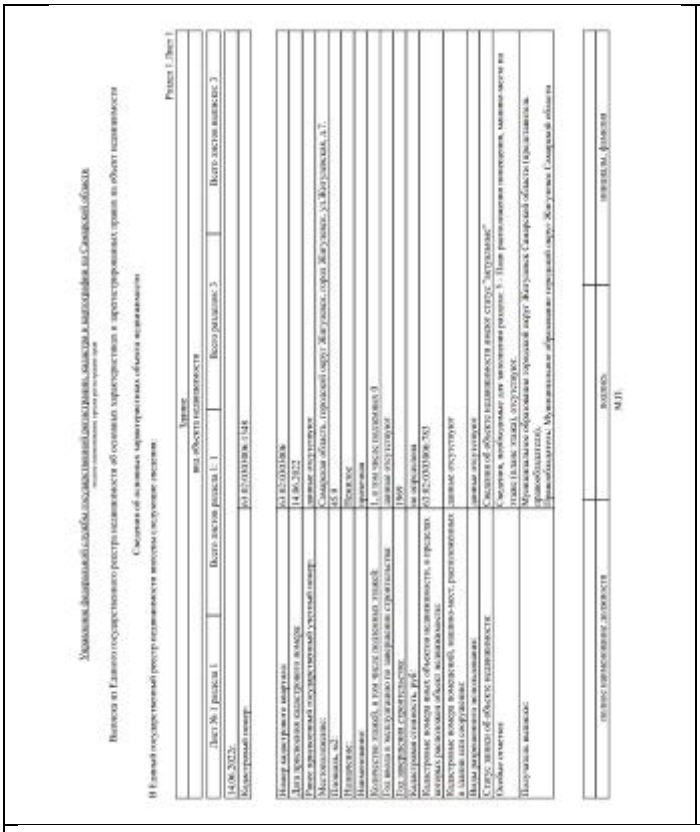
V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (надземных, полуподземных и приспособ)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
А1	здание	3,15x10,5	33,1	3,19	106
		(12,35x36,72)+(0,18x0,5)x16+	381,8	6,52	2489
		(0,18x1,8)x5+(0,75x8,18)			2595
	крыльцо	(2,3x8,8)+(5,7x0,9)	17,1		
	ИТОГО: Площадь застройки		432,8		1317
	Площадь застройки полезная		813,8		






ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
План 2 этажа



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
(наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

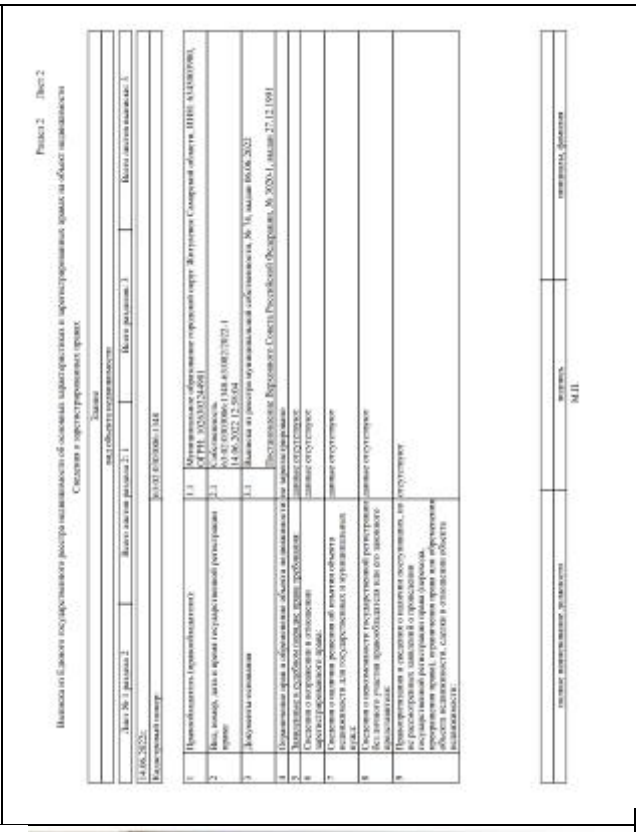
Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
14.06.2022г.		
Кадастровый номер:	63:02:0303006:1348	

Номер кадастрового квартала	63:02:0303006
Дата присвоения кадастрового номера	14.06.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул.Жигулевская, д.7.
Площадь, м2:	65,8
Назначение:	Нежилое
Наименование	Прачечная
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1969
Кадастровая стоимость, руб	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0303006:503
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Единое недвижимое комплексное имущество:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения реестра: 5 - План расположения помещения, машино-мест на этаже
Получатель выписки:	город Москва; город Самара; городской округ Жигулевск Самарской области (юрисдикция); Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области (правообладатель); Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области (правообладатель)

должность	подпись	инициалы, фамилия
начальник отдела		

М.П.



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

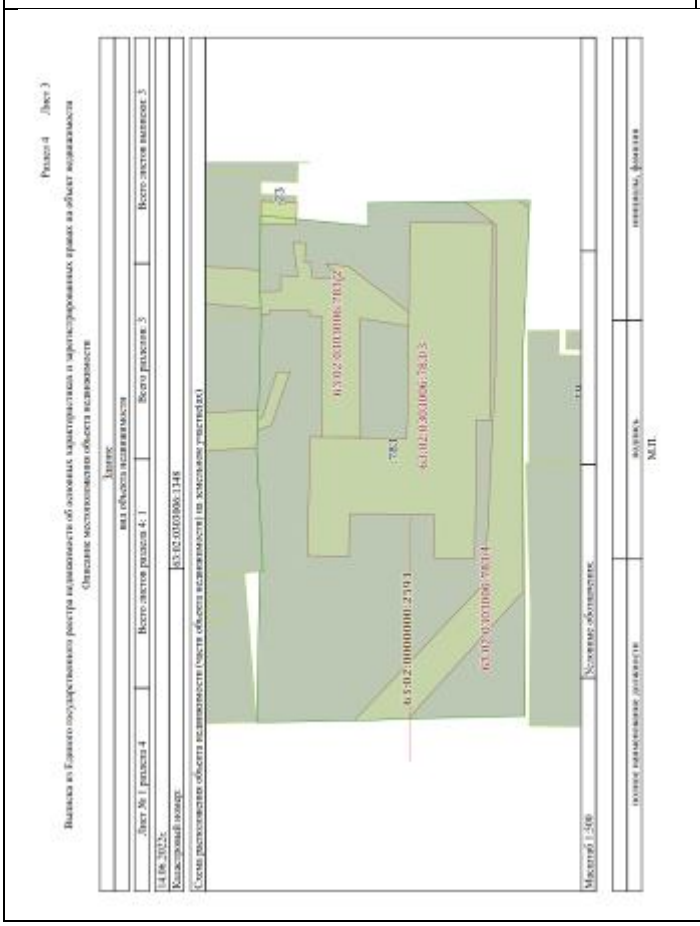
Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 3
14.06.2022г.			
Кадастровый номер:	63:02:0303006:1348		

1	Правообладатель (первообладатели)	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области, ИНН: 6324001990, КПП: 632401001(324401)
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 63:02:0303006:1348-63/002/2022-1 14.06.2022 12:56:04
3	Документы основания	3.1	Выписка из реестра муниципальной собственности, № 16, выдан 06.06.2022 Государственное Вершинного Совета Российской Федерации, № 2020-1, выдан 27.12.1991
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
5	Зарегистрированы сервитуты, требования		данные отсутствуют
6	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о принадлежности государственной регистрации к единому объекту недвижимости или его неделимому фондам:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии оснований, по которым по требованию заинтересованного лица в судебном порядке, в пределах срока исковой давности, может быть оспорено наличие зарегистрированного права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		

должность	подпись	инициалы, фамилия
начальник отдела		

М.П.



Раздел 4 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

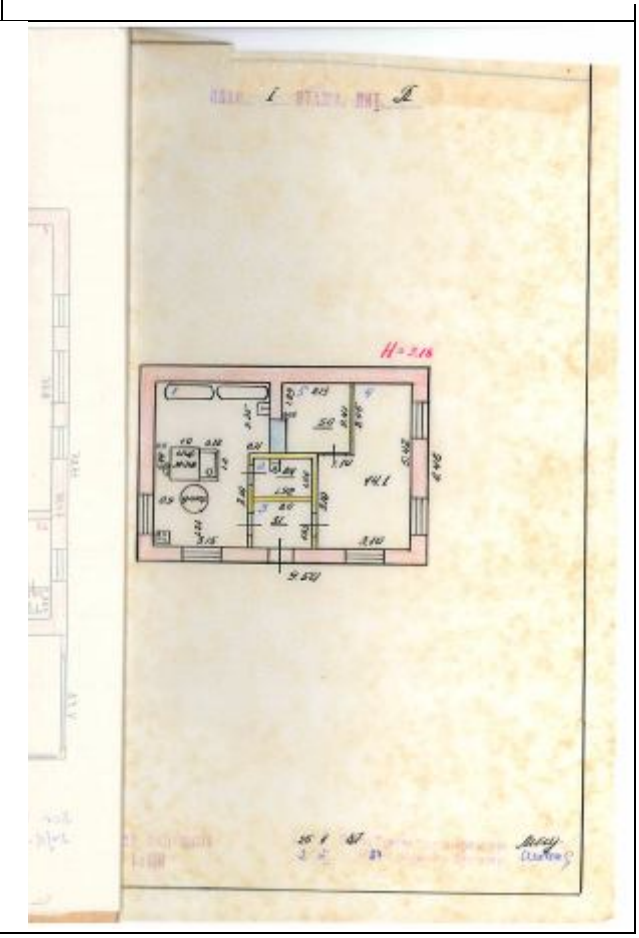
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 3
14.06.2022г.			
Кадастровый номер:	63:02:0303006:1348		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на кадастровом участке 63:02:0303006:503

Масштаб 1:500 Условные обозначения:

должность	подпись	инициалы, фамилия
начальник отдела		

М.П.



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

04.07.2022г.	
Кадастровый номер:	63:02:0303006:1350

Номер кадастрового квартала:	63:02:0303006
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Жигулевская, д. 7
Площадь, м2:	50.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1987
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0303006:783
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

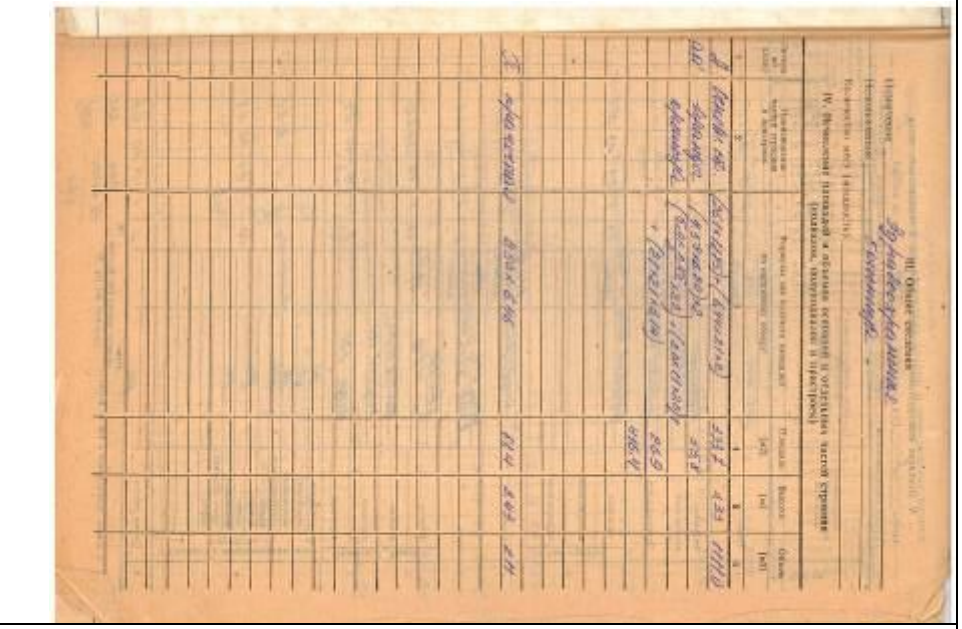
04.07.2022г.	
Кадастровый номер:	63:02:0303006:1350

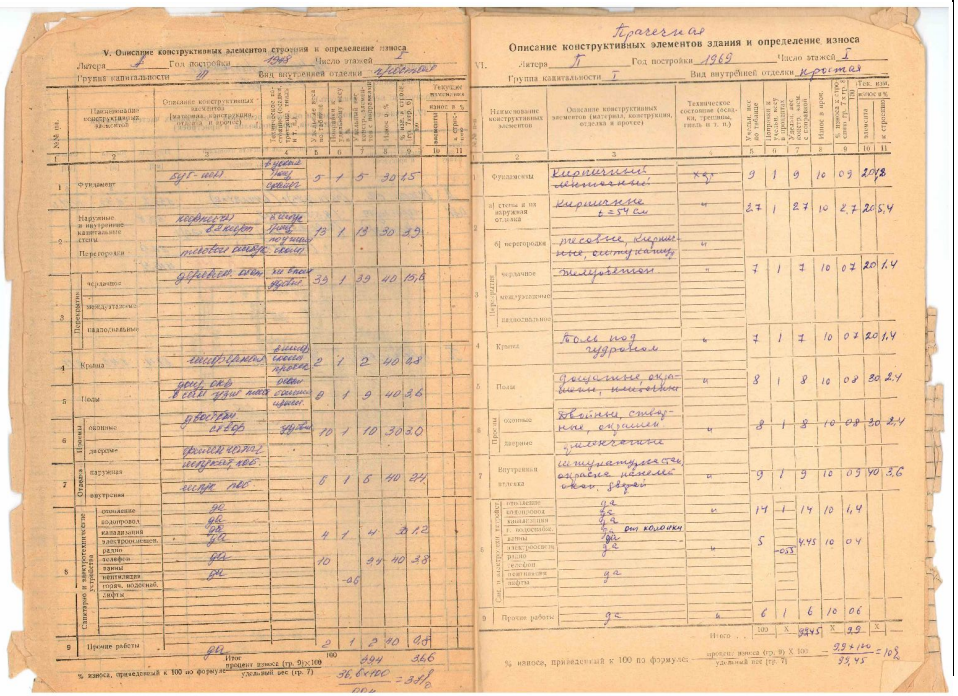
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области, ИНН: 6345003980, ОГРН: 1026303244901
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:02:0303006:1350-63/082/2022-1 01.07.2022 15:13:07
3	Документы-основания	3.1	Выписка из реестра объектов недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности муниципального образованию городской округ Жигулёвск и составляющих муниципальную казну, выдан 24.06.2022 Постановление Верховного Совета Российской Федерации, № 3020-1, выдан 27.12.1991
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Гараж





Раздел 4 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

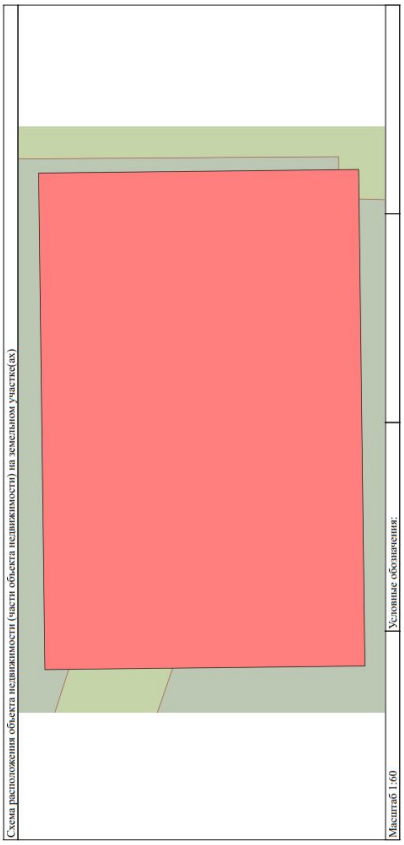
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

04.07.2022г.

Кадастровый номер: 63:02:0303006:1350

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:60

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

Дата формирования выписки	13.01.2022
Регистрационный номер	[illegible]

Реквизиты поступившего запроса

Дата поступления запроса	13.01.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	13.01.2022

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Дата постановки на учет/регистрация	16.02.2010 17:24:48
Кадастровый номер	63:02:0303006:1350
Номер кадастрового квартала	63:02:0303006
Вид объекта недвижимости	002001 06 1000. Земельный участок
Вид земельного участка	01. Земелепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	63:02:0000000:2800, 63:02:0303017:611
Вид категории	000000000000. Земли населенных пунктов
По документу	для использования данных землепользователями недвижимости
Площадь	2000. Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	3357
Погрешность	20
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Городской округ Жигулевск, город Жигулевск, ул.Жигулевская, д.1
Кадастровая стоимость	4166862.28
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	1
Отметка содержания собственности	нет
Дата внесения	19.02.2010
temporary_info	нет
Погрешность	1
Площадь	002. Общая площадь
Значение в кв. метрах	11
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	2
Отметка содержания собственности	нет
Дата внесения	19.02.2010
temporary_info	нет
Погрешность	1
Площадь	002. Общая площадь
Значение в кв. метрах	240
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	3
Отметка содержания собственности	нет

Дата внесения	19.02.2010
temporary_info	нет
Погрешность	10
Площадь	002. Общая площадь
Значение в кв. метрах	3011
entity_info	Часть земельного участка части объектов недвижимости: здание, сооружение-многоэтажного строения, площадь 444 Кв.м. условный номер: 63:02:0000000:0000:0:0000:7:0/0061:01:0006:001:0:0
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	4
Отметка содержания собственности	нет
Дата внесения	19.02.2010
temporary_info	нет
Погрешность	0
Площадь	002. Общая площадь
Значение в кв. метрах	451

Сведения о правах и правообладателях

Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/регистрации	29.12.2021 19:00:57
Вид зарегистрированного вещного права	00.00.0000000. Собственность
Номер регистрации вещного права	63:02:0303006:163:63/063/2021-1
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области

Статус записи об объекте недвижимости

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"

Земельные участки

Номер точки	X	Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
63:02:0303006:782				
Система координат МСК-63				
1	[illegible]	[illegible]		0.1
2	[illegible]	[illegible]		0.1
3	[illegible]	[illegible]		0.1
4	[illegible]	[illegible]		0.1
5	[illegible]	[illegible]		0.1
6	[illegible]	[illegible]		0.1
7	[illegible]	[illegible]		0.1
8	[illegible]	[illegible]		0.1
9	[illegible]	[illegible]		0.1
10	[illegible]	[illegible]		0.1
11	[illegible]	[illegible]		0.1
12	[illegible]	[illegible]		0.1
13	[illegible]	[illegible]		0.1
14	[illegible]	[illegible]		0.1
15	[illegible]	[illegible]		0.1
16	[illegible]	[illegible]		0.1
17	[illegible]	[illegible]		0.1
18	[illegible]	[illegible]		0.1
19	[illegible]	[illegible]		0.1
20	[illegible]	[illegible]		0.1
21	[illegible]	[illegible]		0.1
22	[illegible]	[illegible]		0.1
23	[illegible]	[illegible]		0.1
24	[illegible]	[illegible]		0.1
25	[illegible]	[illegible]		0.1
26	[illegible]	[illegible]		0.1

63:02:0303006:783				
Система координат МСК-63				
1	[illegible]	[illegible]		0.1
2	[illegible]	[illegible]		0.1
3	[illegible]	[illegible]		0.1
4	[illegible]	[illegible]		0.1
5	[illegible]	[illegible]		0.1
6	[illegible]	[illegible]		0.1
7	[illegible]	[illegible]		0.1
8	[illegible]	[illegible]		0.1
9	[illegible]	[illegible]		0.1
10	[illegible]	[illegible]		0.1
11	[illegible]	[illegible]		0.1
12	[illegible]	[illegible]		0.1
13	[illegible]	[illegible]		0.1
14	[illegible]	[illegible]		0.1
15	[illegible]	[illegible]		0.1
16	[illegible]	[illegible]		0.1
17	[illegible]	[illegible]		0.1
18	[illegible]	[illegible]		0.1
19	[illegible]	[illegible]		0.1
20	[illegible]	[illegible]		0.1
21	[illegible]	[illegible]		0.1
22	[illegible]	[illegible]		0.1
23	[illegible]	[illegible]		0.1
24	[illegible]	[illegible]		0.1
25	[illegible]	[illegible]		0.1
26	[illegible]	[illegible]		0.1

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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 № РГ-Д-2842/20 от 21.07.2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027016-1 «03» августа 2021 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 2021 г. № 211

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «03» августа 2024 г.

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/2060161716
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593*), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Тольятти **Дата выдачи полиса** «09» ноября 2021 г.

Страхователь:	Праслова Наталья Сергеевна, Дата рождения: 21.09.1965 Адрес по месту регистрации: *Самарская область, г.Жигулевск, ул.Лермонтова, д.30, кв.4.* Паспорт: 3610 № 256664 выдан Отделением УФМС России в г.Жигулевске Член СРО оценщиков: НМ СМАО E-mail: centr-oc@mail.ru тел. 89171328551
Представитель страховщика:	Трушечкина Нина Ивановна — Код 31357392

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **10.11.2021г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут **09.11.2022г.**
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с **10.11.2021 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**3 000 000 (Три миллиона) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**3 000 (Тритысяч) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **10.11.2021г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____ - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан **письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиненной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

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

Страхователь

М.П. _____ /**Праслова Н.С.**
(подпись)

Страховщик

М.П. _____ /**Мещерякова О.В.**
Директор филиала САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти
По доверенности № 7842/20 от 21.07.2020 г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

СМАОс

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1037746846002 МОСКВА