

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 № 36/07/22

об оценке объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159,
степень готовности 72%, расположенного по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б

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.Приволжская, №9-Б

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ:**

15 июля 2022г.

г. Жигулевск, 2022 год

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №36/07/22 на оказание услуг об оценке от 15 июля 2022г., оценщиками ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, степень готовности 72% по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б

*Оценка объектов выполнена по состоянию на 15 июля 2022г.
Осмотр объекта был произведен 15 июля 2022г.*

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

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, степень готовности 72% по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

5 744 824 (Пять миллионов семьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать четыре) рубля
в том числе НДС 957 471 руб.

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

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

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

Праслова Н.С.

СОДЕРЖАНИЕ.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
1.4.	Допущения и ограничительные условия	7
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.6	Основные понятия и определения	8
1.7.	Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	10
1.8	Этапы проведения оценки	11
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	11
2.1	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
2.2.	Описание местоположения объекта оценки	12
	Технические характеристики объекта оценки	14
3.	Анализ рынка объекта оценки	14
3.1.	Макроэкономический анализ	15
3.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	18
3.3.	Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске	21
3.4.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	23
3.5.	Анализ рынка объекта оценки	25
4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
4.1.	Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.	31
4.2.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости	32
4.2.1	Затратный подход	32
4.2.2	Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта	37
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	38
6.	ЛИТЕРАТУРА	39
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	40 - 55
	Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта	
	Приложение 2. Скриншоты материалов используемых при оценке	
	Приложение 3. Документы объекта оценки	
	Приложение 4. Сведения об оценщике	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, готовность 72%, кадастровый номер 63:02:0303002:1159
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться для продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности на объект незавершенного строительства
Собственник объекта оценки:	Соломатин Юрий Викторович
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 36/07/22 на оказание услуг об оценке от 15 июля 2022г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	15 июля 2022г.
Срок проведения оценки:	15 июля 2022г. - 19 июля 2022г.
Дата составления отчета:	19 июля 2022г.
Балансовая стоимость:	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная затратным подходом составляет: 5 744 824 (Пять миллионов семьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать четыре) рубля в том числе НДС 957 471 руб.
Сравнительный подход	Для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход обоснованно не применяется
Доходный подход	Для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход обоснованно не применяется
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки применялся один сравнительный подход.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства, готовность 28%, кадастровый номер 63:02:0301003:566 расположенный по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б	5 744 824 (Пять миллионов семьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать четыре) рубля в том числе НДС 957 471 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).
---	--

1.2. Задание на оценку

1. Обязательные требования к заданию на оценку	
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):	Объект незавершенного строительства, готовность 72%, кадастровый номер 63:02:0303002:1159
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Объект оценки представляют собой - объект незавершенного строительства коммерческого назначения, расположенный по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б без учета стоимости земельного участка; Источники информации о частях объекта оценки представлены в разделе «Сведения об объекте оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	- Право собственности на объект незавершенного строительства - Ограничения и обременения прав на объект оценки: запрещение регистрационных действий
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 17б	Улучшения земельного участка, Объект незавершенного строительства, готовность 72%, кадастровый номер 63:02:0303002:1159
Правоустанавливающие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-89401308 от 07.06.2022г.
Цель оценки ФСО 1 п. 17в	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 17г	Изъятие объекта оценки у собственника путем продажи с публичных торгов. 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	15 июля 2022г.
Срок проведения оценки ФСО 1 п.17ж	15 июля 2022г. - 19 июля 2022г.
Дата составления отчета	19 июля 2022г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 17з	1. Оценка производится на основании представленных документов: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-89401308 от 07.06.2022г.; 2. Степень готовности объекта в представленных документах - 72%. Фактическая степень готовности – 24%. При расчетах учитывается фактическая степень готовности. 3. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях 4. Прочие допущения и ограничения указаны в п.1.4.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит
2. Дополнительная информация	
Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб.:	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком.
Существующее использование объектов оценки:	Не используется

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Сведения о заказчике:	445350, Самарская обл., городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Пушкина17 ОГРН 1076382000166, дата выдачи 29.01.07 ИНН/КПП 6345016323/634501001 л/с 700.01.082.1 р/сч 40204810400000000352 ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской обл. БИК 043601001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	
Сведения об оценщике: Юридический адрес: Реквизиты Оценщика:	ООО «Центр оценки и экспертизы» 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 тел. (84862) 7-16-36 e-mail: centr-oc@mail.ru ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001 р/счет 40702810100730001185 В АО "Банк ДОМ.РФ" кор/счет 30101810345250000266 БИК 044525266 <u>Страховщик</u> : СПАО «Ресо-гарантия» <u>Полис</u> : <u>Полис</u> : №922/2060172291 <u>Срок страхования</u> : с 10.11.2021г. по 09.11.2022г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей.
Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	В штате ООО «Центр оценки и экспертизы» 2 сотрудника, соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об оценщиках (физические лица)	
ФИО Квалификационный аттестат Членство в СРО Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Стаж работы в оценочной деятельности	Праслова Наталья Сергеевна №027016-1 от 03 августа 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. <u>Высшее образование:</u> Диплом С №03783, выдан 28.06.2004 г. Самарский институт открытого образования рег. № 1056, квалификация – менеджер <u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450 <u>Повышение квалификации:</u> -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» -Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинении ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам <u>Страховщик</u> : СПАО «РЕСО-гарантия» <u>Полис</u> : №922/2060161716 <u>Срок страхования</u> : с 10.11.2021г. по 09.11.2022г. Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей. Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от

Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)	20.06.2005г. Работает по настоящее время. Стаж работы – 17 лет <u>Организационно-правовая форма</u> : Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ОГРН : 1056382036083, дата присвоения ОГРН- 27.06.2005г. <u>Место нахождения</u> : г.Жигулевск, В-1, дом 20
Сведения о независимости оценщика:	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались

1.3.1. Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2 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.

Затраты 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.

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: Определения 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 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.

1.7.2. Анализ достоверности информации

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

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

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

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

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

Вывод:

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

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

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

1.8. Этапы проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ФСО 3 ПП. 4 И 8Е)

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-89401308 от 07.06.2022г.
2. Разрешение на строительство №РУ63303000-135 от 18.03.2015г.
3. Рабочий проект на 2-х этажный физкультурно-оздоровительный клуб-кафе

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

Источники рыночной информации.

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

Источники внешней информации, которые были использованы при описании объекта оценки:

Публичная кадастровая карта - <http://pk5.rosreestr.ru/>

Картографический сервис 2ГИС - <https://2gis.ru/>

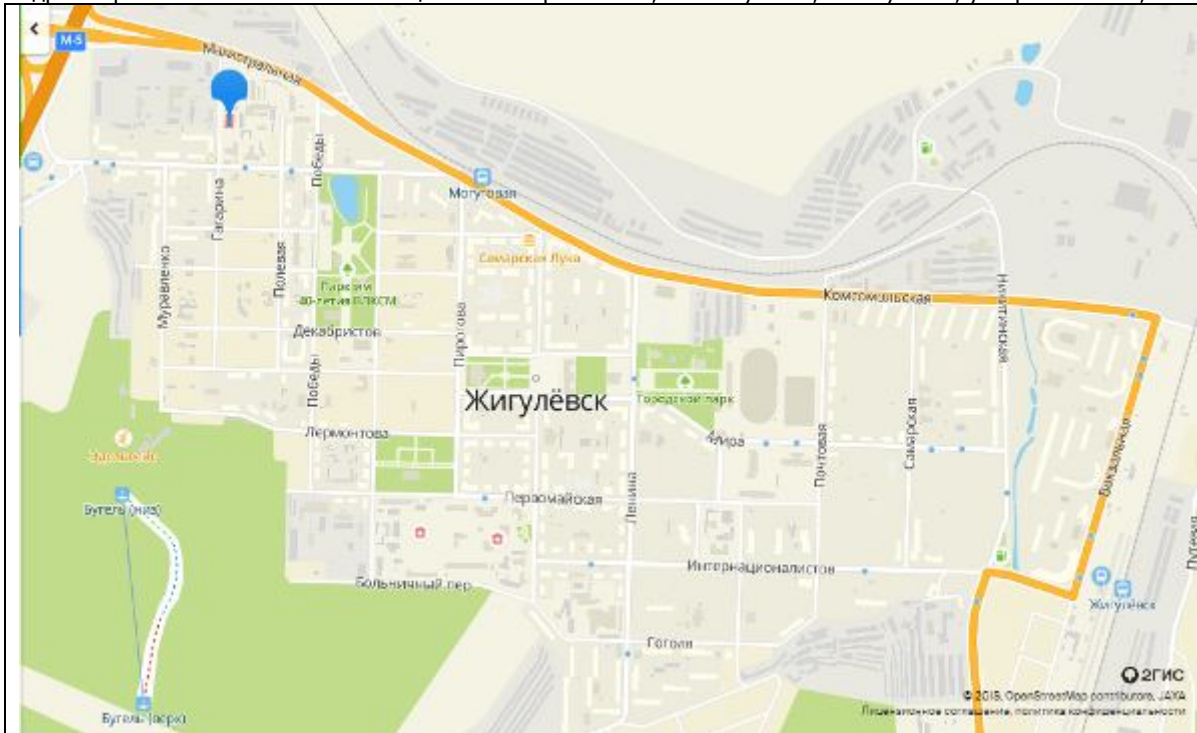
Картографический сервис Google Maps - [https://www.google.ru/maps](https://www.google.ru/maps;)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <https://rosreestr.gov.ru/>

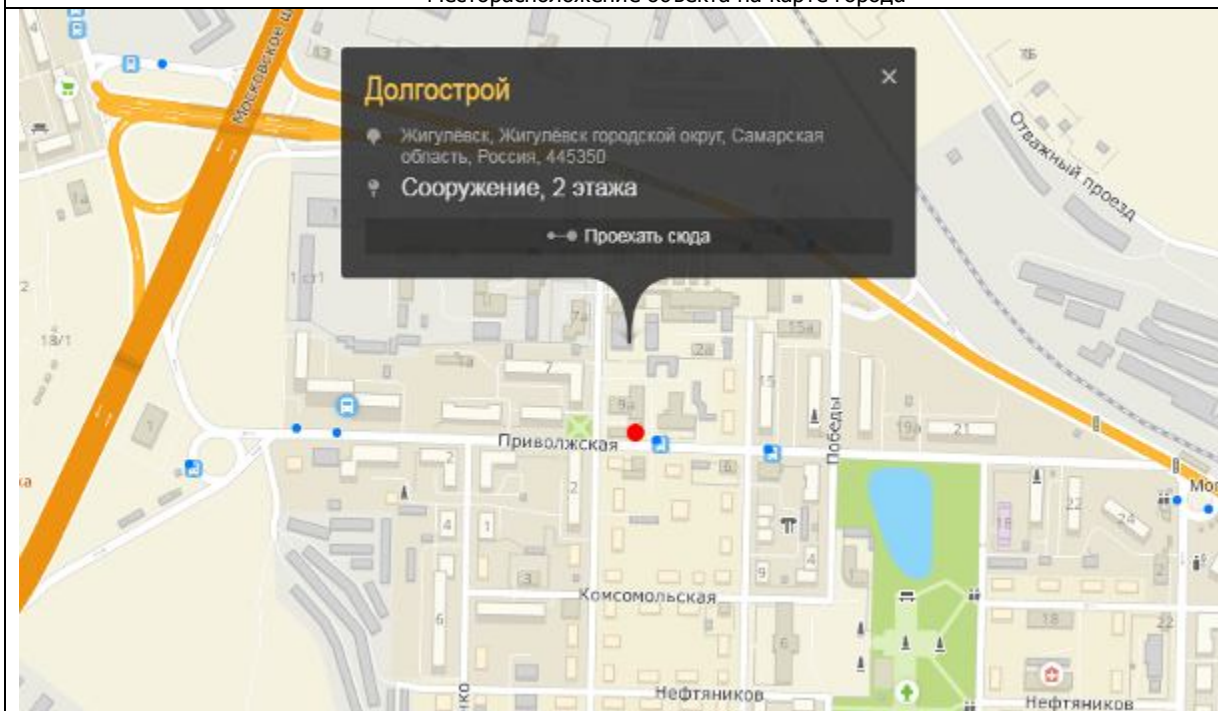
2.2. Описание объекта оценки.

Описание местоположения объекта

Адрес расположения объекта оценки: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б



Месторасположение объекта на карте города



Ближайшее окружение объекта

Таблица 2-1 Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
Адрес объекта недвижимости	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б
Типичное использование окружения	Объект оценки расположен в Центральном районе города. Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге. Окружение объекта оценки характеризуется застройкой многоквартирных жилых домов, объектов городской инфраструктуры.
Основной тип застройки	Капитальные здания
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки средняя.
Этажность застройки	Разновысотная
Благоустройство территории	Подъездная дорога и пешеходные дорожки заасфальтированы. Территория вокруг объекта недвижимости полностью благоустроена.
Наличие инженерной инфраструктуры	Все виды инженерных коммуникаций
Условия окружающей среды	Хорошее
Транспортная доступность	Высокая
Вид подъездных путей	Асфальтированные автодороги
Грунты, почвы	Нет данных
Интенсивность движения	Интенсивность движения транспорта - высокая, пешеходная активность – высокая
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, «Улада», автотранспорт. Негативно влияет на атмосферу Жигулевска перенос загрязняющих веществ от крупных тольяттинских производств при соответствующих направлениях ветра. По показаниям наблюдений, проводимых «Приволжским управлением по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды», в Жигулевске наблюдалось превышений ПДК по аммиаку и взвешенным веществам (пыли). Согласно Государственному докладу о состоянии окружающей среды и природных ресурсов Самарской области индекс загрязнения атмосферы для Жигулевска за последние несколько лет возрос и составил 4,5. Тем не менее, он считается низким (ниже 5), и является одним из самых низких в области.. ³
Историческая и культурная значимость	Нет данных

Описание объекта капитального строительства -Здания

Таблица № 2-2

Базовые сведения о первичном объекте недвижимости на основании проектной документации	
Первичный объект недвижимости (здание)	2-х этажный физкультурно-оздоровительный клуб-кафе
Общая площадь здания, кв.м.	1280
Строительный объем, куб.м.	8340,0
Площадь застройки, кв.м.	640,0
Описание конструктивных элементов на основании проектной документации и визуального осмотра	
Строительные конструкции	Материал
Фундамент	Монолитные столбчатые колонны, объединенные между собой фундаментными балками-сваями
Стены	Колонны, выполненные из двутавра №35 Б2, продольные балки из двутавра №35 Б2Перекрытие 1 этажа – железобетонные плиты
Перекрытия	Сборные ж/бетонные
Крыша	-

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

Окна	-
Дверные проемы	-
Отделка	-
Электро- и сантехнические устройства, отопление	-
Техническое состояние	Оценка технического состояния принимается на основании визуального осмотра – степень готовности 27%

Согласно документам и информации, представленной заказчиком, а также данным Публичной кадастровой карты, объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, категория земель: Земли населенных пунктов; Проектируемое назначение: объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:969, который объектом оценки не является.

3. Анализ рынка объекта оценки.

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

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

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

3.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/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 помесечном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв 21	IV кв 21 / IV кв 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	II кв 21	I кв 21	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	70,8	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 SA	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 объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, 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 объеме 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 объемов инвестиций в 2022 году.

Динамика инфляции и ключевой ставки



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

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.

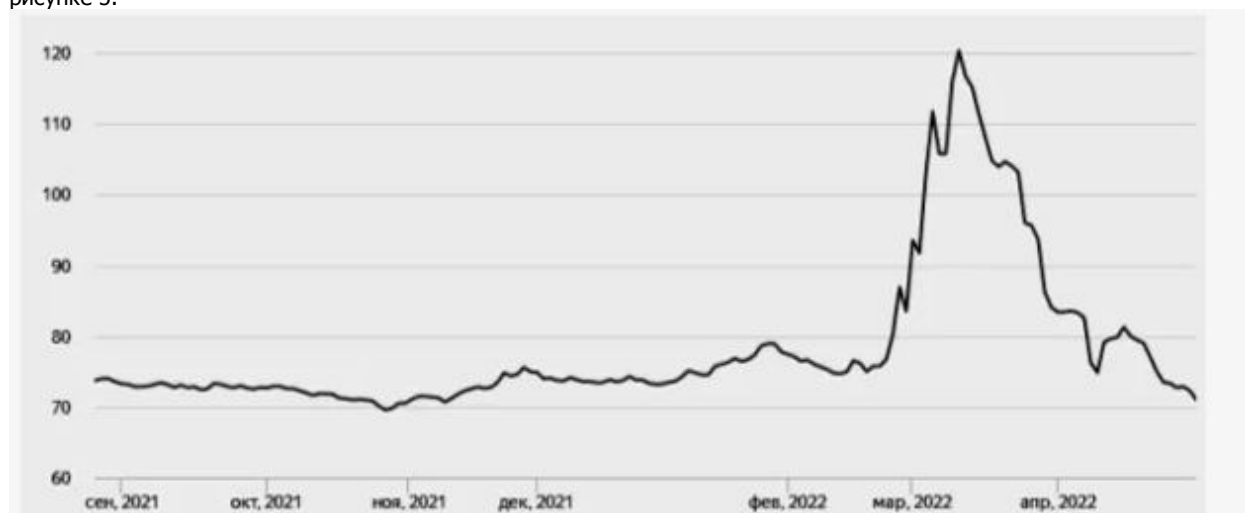


Рис. 5. Динамика курса доллара США по отношению к российскому рублю [3]

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%, чуваша - 2,7%, мордва – 2,1% и др. Всего на территории области проживают представители 157 национальностей и 14 входящих в них этнических групп.

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

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

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

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

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (производство легковых автомобилей, станков, самолетов, сельскохозяйственных машин, электротехнической продукции, подшипников, оборудования для нефтяной, химической, легкой, пищевой промышленности). Развита нефтеперерабатывающая, нефтехимическая и химическая промышленность (производство синтетического спирта, фенола, ацетона), производство строительных материалов (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, кондиционированию 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, засуха) 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 компенсировало 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 среднеевропейского (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.Жигулёвске.

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

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

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

3.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта аренды

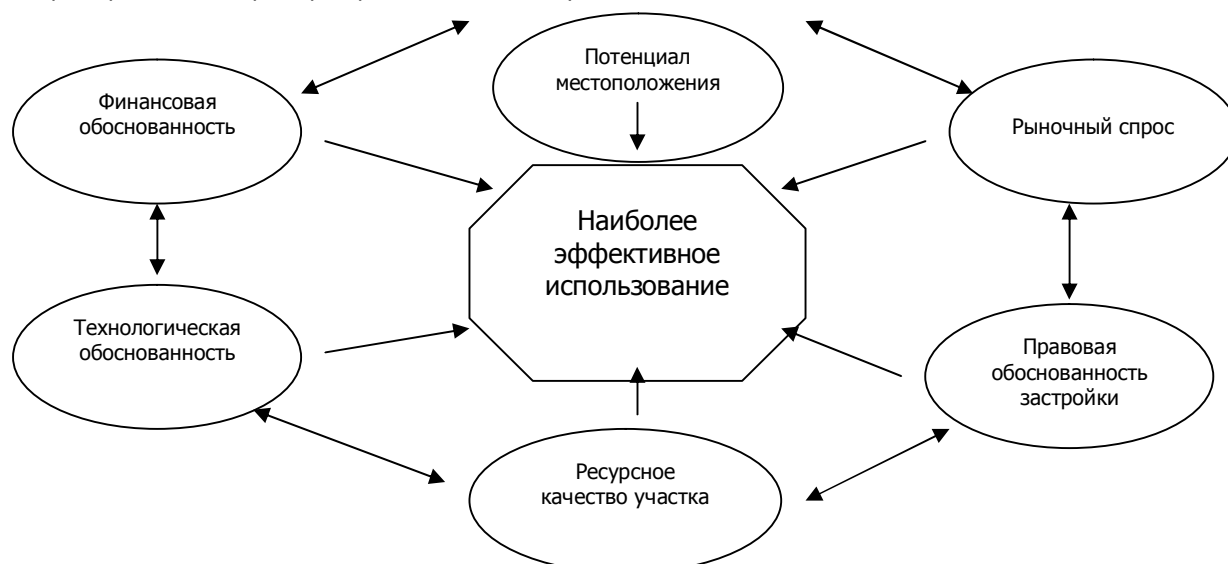
1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

Не проводится. Исходя из целей оценки, а также типа, объект рассматривается в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости..

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

В ходе анализа информации, предоставленной Заказчиком, было установлено, что объекты спроектированы и планируются использовать в качестве физкультурно-оздоровительного клуба. За наиболее эффективное использование принято текущее назначение.

3.4. Анализ рынка объекта оценки.

3.4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Объект оценки относится к объектам придорожного сервиса.

Рынок физкультурно-оздоровительных услуг

Российская фитнес-индустрия, только недавно вздохнувшая после ковидных ограничений, столкнулась с новыми проблемами. Совокупный объем выручки фитнес-рынка за I квартал 2022 года вырос всего на 4,9% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Сработало хорошее начало года. Но ситуацию испортил март. Санкции, введенные разными странами против России из-за «военной спецоперации»*, уход с рынка крупных иностранных компаний, падение платежеспособности населения привели к тому, что продажи новых клубных карт в марте 2022 года встали, а запросы на возвраты денег за неиспользованные карты выросли. Отрасль ожидает дефицита оборудования и комплектующих.

Оборот рынка физкультурно-оздоровительных объектов по итогам 2022 г. может составить 145,3 млрд руб., что на 13% ниже допандемийного 2019 г., прогнозируют в Национальном фитнес-сообществе (НФС), [передает](#) «Коммерсантъ». Уточняется, что этот показатель относительно уровня прошлого года вырос на 3,5%.

По оценкам НФС, в первом полугодии было продано на 10% клубных карт меньше, чем в 2019 г., дополнительных услуг – на 5,8%. Всего сейчас в России работают 7800 фитнес-клубов, за два года этот показатель сократился на 40%. При этом количество открытий значительно ниже числа закрытых клубов, отмечает президент НФС Елена Силина.

По мнению президента Ассоциации операторов фитнес-индустрии Ольги Киселевой, основная причина состоит в снижении платежеспособности клиентов, воспринимающих занятия спортом как дополнительные расходы, которые можно сократить при столкновении с финансовыми трудностями. Эта тенденция наиболее сильно ощущается в регионах.

Другие участники рынка полагают, что сокращение целевой аудитории фитнес-клубов связано еще и с тем, что многие переориентировались на занятия спортом в онлайн-формате, индивидуально с тренером или в небольших группах, считает гендиректор «Infoline-аналитики» Михаил Бурмистров. Он также связал это с большим оттоком состоятельных людей из страны.

Тем не менее, некоторые участники рынка считают, что позитивная динамика возможна. В частности, Киселева отмечает, что в первом полугодии рынок смог достичь докризисных показателей, однако прогнозировать результаты второго полугодия преждевременно.

Факторы значительно влияющих на стоимость отдельно стоящего капитального здания:

- Назначение;
- Наличие торга;
- Рыночные условия (дата продажи/предложения);
- Передаваемые права;
- Местоположение;
- Преобладающий материал стен;
- Наличие отопления и электроосвещения;
- Наличие улучшений;
- Физическое состояние;
- Площадь.

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.)

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

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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)

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

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

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

Ист. Информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением. роста доли вакантных площадей и снижения уровня доходности на инвестируемые средства.

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;

Согласно ФСО № 1, утвержденному приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015 п.11 При выборе используемых подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из них, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

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

-данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;

-расчетов стоимости нового строительства.

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

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

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

К составляющим износа относят:

- 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 «СМАО» «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:

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

Сдох – 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)

4.1. Выбор подходов и методов при оценке.

Сравнительный подход

Ввиду того, что Оценщиком, в рамках сравнительного подхода выбран метод прямого сравнения, что предполагает подбор объектов аналогов максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки, источники информации должны содержать полную информацию по ценоформирующим факторам, либо Оценщику должны быть доступны иные источники, которые содержат данную информацию.

Таким образом, если в источнике отсутствует какая-либо информация, которая может повлиять на итоговый результат расчета, или такая информация не может быть получена из вне, то информация из источника не может приниматься к расчету.

Имеется несколько источников информации о цене сделок (предложений к продаже) как единых объектов недвижимости:

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>). На сайте размещается информация о предстоящих и совершенных (отмененных/несостоявшихся) торгах по продаже федеральное имущества.

В источнике имеется информация, позволяющая идентифицировать объекты аналоги по большинству ценоформирующих факторов, однако, информация о техническом состоянии объекта, а также, информация о конструктивных и объемно- планировочных решений в источнике отсутствует.

Ввиду этого, информация из источника не принимается к расчетам.

Официальный портал Федеральной службы государственной регистрации, раздел мониторинг рынка недвижимости (<https://portal.rosreestr.ru/wps/portal>). На сайте размещается информация зарегистрированных сделок с объектами недвижимости.

В источнике имеется информация, позволяющая идентифицировать объекты- аналоги по большинству ценообразующих факторов, однако, информация о техническом состоянии объекта, а также, информация об конструктивных и объемно-планировочных решений в источнике отсутствует. Кроме того, отсутствует точный адрес объектов, что, в некоторых случаях, не позволяет идентифицировать объект.

Ввиду этого, информация из источника не принимается к расчетам.

Порталы бесплатных объявления от частных лиц и организаций Авито, Циан, Домофонд (<https://www.avito.ru>, <https://samara.cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>). Данные источники содержат информацию об актуальных предложениях к продаже нежилой недвижимости. В большинстве объявлений имеются фотографии объектов, что позволяют наиболее точно идентифицировать объекты-аналоги.

Информация из источников может использоваться в расчетах.

Определение критериев отбора информации

Оценщик принял решение определить критерии отбора информации в целях возможного снижения количества различий по ценоформирующим факторам, что приведет к уменьшению возможных погрешностей.

Критерии отбора информации, предъявляемые к выборке:

Объектами рассмотрения являются Единые объекты недвижимости, являющиеся объектами незавершенного строительства, которые возможно использовать в аналогичных с объектом оценки целях;

В объявление должно быть представлено детальное описание объекта капитального строительства (материал изготовления, этажность объектов и их назначение, расположение внутри города и т.д. и т.д.);

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с объектом оценки или должна быть возможность скорректировать отличающиеся показатели;

Рассматриваются объекты, расположенные на территории Самарской области;

Сделки/предложения, объектами которых являлись доли в праве, не рассматриваются;

Первоочередно рассматриваются аналоги, которые представлены на рынок в течении текущего года (2022), во избежание корректировки на дату.

Специалистом не найдено ни одного объявления о купле-продаже объекта незавершенного строительства коммерческого назначения.

В связи с чем, сравнительный подход не используется в рамках настоящей оценки.

Доходный подход

В рамках доходного подхода при оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие методы:

Метод прямой капитализации – заключается в преобразовании чистого операционного дохода путем деления на коэффициент капитализации. Основывается на предположении, что поступления в течении периода будут постоянными.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) - наиболее универсальный расчетный инструмент капитализации, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. При использовании данного метода так же учитывается стоимость реверсии – будущая стоимость продажи объекта, по истечении срока использования.

Главное отличие методов друг от друга - разные варианты преобразования поступающих прибылей. В методе прямой капитализации цена объекта недвижимости формируется с учетом прибыли за какой-то определенный период времени. Если же применяется второй метод (ДДП), то исчисление производится на несколько последних лет. Кроме этого, в последнем случае учитывается прибыль от потенциальной перепродажи объекта по завершении отчетного периода.

Применение метода прямой капитализации актуально в случаях, когда:

- финансовые потоки компании стабильны в течение длительного промежутка времени и больше нуля;
- потоки прибыли в незначительной степени увеличиваются с течением времени.

Объект оценки является объектом незавершенного строительства, что делает невозможным его использование с целью получения дохода. В связи с чем подход не реализуем.

Оценщик принял решение отказаться от доходного подхода при расчете стоимости объекта оценки.

Затратный подход

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1), затратный подход

– «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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»

Объектов капитального строительства в рамках затратного подхода производится по формуле:

$C = Сул + Сзу$, где:

C – стоимость оцениваемого объекта, руб.

$Сул$ - оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого улучшения (здания), в том числе оценка величины предпринимательской прибыли (с учетом выявленного износа и устаревания), руб.

$Сзу$ – стоимость земельного участка (без учета улучшений), руб.

Другими словами, стоимость объекта оценки производится с разбивкой на виды недвижимого имущества, входящих в его состав, так как для определения стоимости земельного участка и стоимости строительства капитального здания используются различные методы.

Обзор и выбор методов в рамках затратного подхода для объектов капитального строительства

В свою очередь, стоимость улучшений ($Сул$) может определяться несколькими методами:

- Метод количественного анализа - заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Для реализации данного метода необходимо детальное описание всех конструктивных элементов (объем компонента, детальное указание материала изготовления (вплоть до марки бетона и т.д.), а также всех нюансов строительства.

У Оценщика данная информация отсутствует. Таким образом, в рамках настоящей оценки метод не реализуем.

- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам) - представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 м3 кирпичной кладки, 1 м2 кровельных покрытий и т.п.)

Для реализации данного метода также необходимо детальное описание всех конструктивных элементов. В рамках настоящей оценки метод не реализуем.

- Индексный способ - заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

В связи с отсутствием балансовой стоимости на объект оценки и его части, данный метод не может быть реализован.

- Метод сравнительной единицы - основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления.

Для реализации данного метода также необходимо детальное описание конструктивных элементов. У Специалиста в распоряжении имеется Проектная документация на объект незавершенного строительства, который содержит достаточное количество информации для реализации данного метода.

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Основными критериями отбора потенциальных объектов-аналогов являлись:

- Назначение объектов или возможность аналогичного использования;
- Основные конструктивные элементы и объемно-планировочные решения (в т.ч. материала изготовления, количества этажей и т.д.) должны быть идентичными или максимально схожими.

Объект исследования представляет собой: " объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, степень готовности 72%, расположенный по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б. Степень завершенности здания согласно документам, представленным заказчиком составляет 72%. Изучив данные сборника Специалистом найден максимально схожий объект- аналог.

Объект аналог, ист. информации <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-5-zdaniy-zdravoohranenija>. **Сборник 10: Спортивные здания и сооружения** — **Отдел 4. Крытые комплексные сооружения** — Таблица 37. Спортивный корпус объемом до 10000 куб. м

Таблица 37. Спортивный корпус объемом до 10000 куб. м

Характеристика сооружений

Здание общим объемом с подвалом до 10000 куб. м. Фундаменты бутовые, бутобетонные. Стены подвала бутовые или бутобетонные с облицовкой кирпичом. Стены надземной части здания кирпичные. Перегородки железобетонные, армированные кирпичные и гипсолитовые. Перекрытия железобетонные. Кровля рулонная. Покрытие из железобетонных плит по металлическим фермам. Полы дощатые, из метлахских плиток, линолеумовые, мозаичные и паркетные.

Здание оборудовано центральным отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, электроосвещением, слаботочными устройствами.

Группа капитальности — II.

Таблица 37

Восстановительная стоимость на 1 куб. м здания (в рублях)

Территориальные пояса	Здание
1-й	19,3
2-й	20,5
3-й	21,4
4-й	22,6
5-й	23,6
6-й	37,7
7-й	46,2
8-й	48,9
9-й	52,7

Удельные веса отдельных конструктивных элементов (в %) к табл. 37

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	%
1	Фундаменты	7
2	Стены и перегородки	35
3	Перекрытия	10
4	Покрытие и кровля	9
5	Полы	6
6	Проемы	9
7	Отделочные работы	13
8	Внутренние сантехнические работы	5
9	Электроосвещение	4
10	Слаботочные устройства	2
	Итого	100

Виды благоустройства спортивного корпуса объемом от 6000 до 10000 куб. м к табл. 37

№ п/п	Наименование	%
1	Вентиляция	1,2
2	Центральное отопление, узел управления и тепловой пункт	2,4
3	Холодное и горячее водоснабжение и водомерный узел	0,8
4	Канализация	0,6
5	Электроосвещение	4,0
6	Слаботочные устройства	2,0
	Итого	11

На основании визуального осмотра, установлено, что готовность объекта оценки составляет 24% (7+(35*20%) +10).

Таблица 4 -3. Расчет стоимости объекта

Основание расчета	V	C _{ед вост}	K _{кл им}	K _{отсут}	K _{доп.}	K _{кап}	K ₆₉₋₈₄	K ₈₄₋₉₁	K ₉₁₋₂₀₀₁	K _{01-тек}	K _{пп}	НДС	ПСЗ
	м.куб	руб.	коэффициент								%	%	
УПВС №10, т.37	8340	19,3	1	0,24	1	1	1,17	1,59	11,31	4,96	25	20%	6 047 183

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:

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

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

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

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

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

Физический износ – ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов. Другими словами, это износ материалов, из которых создан объект, потеря его первоначальных качеств, постепенное разрушение конструкций и т.д.

Специалистом было принято решение произвести расчет величины износа методом хронологического возраста. Согласно данному методу, физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на фактический возраст. К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации).

Б. Общественные здания (торговые, административные, офисные, театры, библиотеки, архивы и пр. общественного пользования)				
Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
I	Особорочные каркасные общественные здания (включая высотные) Фундаменты: монолитные или свайные. Стены: кирпичные, блочные или каркасные с заполнениями из высокопрочного стекла. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: монолитные или сборные железобетонные	175	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	Особокапитальные каркасные и бескаркасные общественные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или блочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные.	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
III	Капитальные бескаркасные общественные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные или по металлическим балкам	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
IV	Капитальные бескаркасные общественные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: из облегченных материалов. Перекрытия и покрытия: деревянные по металлическим балкам. Лестничные марши и площадки: деревянные по металлическим балкам	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

Объект оценки относится ко 2 группе капитальности. Так, срок службы общественных зданий 2 группы капитальности составляет 150 лет, в связи с чем, величина износа составляет $5\% = 7 \text{ лет} * 100 / 150 \text{ лет}$).

Определение функционального износа.

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

Исправимый функциональный износ.

К исправимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным рыночным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично исправимому физическому износу исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления.

Исправимый функциональный износ вызывается:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неисправимый функциональный износ.

Неисправимый функциональный износ вызывается:

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

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

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

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

"сверхулучшениями".

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

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

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

Определение внешнего износа.

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

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

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

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

Определение остаточной (рыночной) стоимости объекта.

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

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

где: СВ – стоимость воспроизводства, руб.;

И.физ. – физический износ зданий, %;

И.функц. – функциональный износ здания, %;

И.внешн. – внешний износ здания, %.

Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Таблица №12

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.
Объект незавершенного строительства, степень готовности 72%	6 047 183	5	0	0	5 744 824

Таким образом, **Рыночная стоимость** объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, степень готовности 72%, на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

5 744 824 (Пять миллионов семьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать четыре) рубля
в том числе НДС 957 471 руб.

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Оценка **недвижимости** проводилась одним подходом: затратным.
Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом. Вычисляется средневзвешенная стоимость объекта по формуле:

Ст. Об. = ЗП х φ зп + СП х φ сп, где

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

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

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

Затратный подход.

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

Сравнительный подход.

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

Не применялся.

Доходный подход.

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №13

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, с НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	0	
Объект оценки нежилое здание	0	5 744 824	0	5 744 824

5 744 824 (Пять миллионов семьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать четыре) рубля
в том числе НДС 957 471 руб.

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, степень готовности 72%, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Приволжская, №9-Б по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

5 744 824 (Пять миллионов семьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать четыре) рубля
в том числе НДС 957 471 руб.

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

6. ЛИТЕРАТУРА.

Перечень нормативных документов (актов):

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

Перечень методической литературы

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта

Приложение 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на помещения

Приложение 3. Копия технического паспорта на помещения

Приложение 4. Сведения об оценщике



Скриншоты материалов используемых при оценке

Не защищено | consultant.ru/document/cons_doc_LAW_214238/a12c957cf3bc9ac45c025f50e95b18539a8ff6e2/#dst103804

ИНДЕКСЫ

ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ НА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА

1. Индексы изменения сметной стоимости проектных работ для строительства к справочникам базовых цен на проектные работы:

к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 - 3,99;

к уровню цен по состоянию на 01.01.1995, с учетом положений, приведенных в [письме](#) Госстроя России от 13.01.1996 N 9-1-1/6 - 30,77.

2. Индексы изменения сметной стоимости изыскательских работ для строительства к справочникам базовых цен на инженерные изыскания:

к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 - 3,99;

к уровню цен по состоянию на 01.01.1991, учтенному в справочниках базовых цен на инженерные изыскания и сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства с учетом [временных рекомендаций](#) по уточнению базовых цен, определяемых по сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства, рекомендованных к применению письмом Минстроя России от 17.12.1992 N БФ-1060/9 - 45,12.

Не защищено | consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416299/873ccd79327c5ea755857d9b96ffc335783987c2/#dst102748

ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ НА II КВАРТАЛ 2022 ГОДА

1. Индексы изменения сметной стоимости проектных работ для строительства к справочникам базовых цен на проектные работы:

к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 - 4,91;

к уровню цен по состоянию на 01.01.1995, с учетом положений, приведенных в [письме](#) Госстроя России от 13.01.1996 N 9-1-1/6 - 37,59.

2. Индексы изменения сметной стоимости изыскательских работ для строительства к справочникам базовых цен на инженерные изыскания:

к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 - 4,96;

к уровню цен по состоянию на 01.01.1991 - 56,40;

к уровню цен, учтенному в сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства, утвержденном и введенном в действие [Постановлением](#) Госстроя СССР от 16 июля 1981 г. N 121, ([Главы 16](#) и [20](#), кроме [таблиц 256, 282, 286, 341, 343](#)) - 68,24;

к уровню цен, учтенному в сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства утвержденном и введенном в действие [Постановлением](#) Госстроя СССР от 16 июля 1981 г. N 121, ([таблицы 256, 282, 286, 341, 343](#)) - 84,60.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 07.06.2022, поступившего на рассмотрение 07.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:	63:02:0303002:1159		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0303002		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 63-63/002-63/002/300/2017-3255		
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Приволжская, № 9-Б.		
Площадь, м2:	1280		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	72		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	1280	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Объект незавершенного строительства		
Кадастровая стоимость, руб.:	24098719.95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0303002:969		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Бардин Алексей Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА 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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:		63:02:0303002:1159	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Соловьев Юрий Викторович, 21.10.1964, г.Тольятти Самарской обл., Российская Федерация, СНИЛС 126-957-263 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 36 09 №150487, выдан 20.11.2009, Отделением УФМС России по Самарской области в г. Жигулевске Самарская область, г.Жигулевск, ул.Гагарина, д.1, кв.3
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 63:02:0303002:1159-63/002/2017-1 22.05.2017 09:54:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		21.04.2022 15:07:53
	номер государственной регистрации:		63:02:0303002:1159-63/472/2022-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 216790633/6309, выдан 19.04.2022, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:		63-02-0303002-1159	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.04.2022 08:39:18	
	номер государственной регистрации:	63-02-0303002-1159-63/460/2022-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 216790523/6309, выдан 19.04.2022, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов по Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.01.2022 11:34:39	
	номер государственной регистрации:	63-02-0303002-1159-63/460/2022-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213256491/6309, выдан 26.01.2022, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов по Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:		63-02-0303002-1159	
5.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.01.2022 09:26:05	
	номер государственной регистрации:	63-02-0303002-1159-63/085/2022-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213256417/6309, выдан 26.01.2022, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов по Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	18.11.2021 14:16:29	
	номер государственной регистрации:	63-02-0303002-1159-63/460/2021-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 210440911/6309, выдан 17.11.2021, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:		63:02:0303002:1159	
5.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 10:50:37	
	номер государственной регистрации:	63:02:0303002:1159-63/460/2021-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 206933763/6309, выдан 09.08.2021, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов по Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.7	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.07.2021 15:23:23	
	номер государственной регистрации:	63:02:0303002:1159-63/472/2021-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 206393356/6309, выдан 16.07.2021, Отдел судебных приставов г. Жигулевска Управления Федеральной службы судебных приставов по Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:		63:02:0303002:1159	
5.8	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.04.2021 11:17:48	
	номер государственной регистрации:	63:02:0303002:1159-63/460/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 203630807/6309, выдан 19.04.2021, Отдел судебных приставов г. Жигулевска, Управления Федеральной службы судебных приставов России Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопротесты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.06.2022г. № КУВН-001/2022-89401308			
Кадастровый номер:		63:02:0503002:1159	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Кому Соломатину Юрию Викторовичу

(наименование застройщика)

фамилия, имя, отчество – для граждан,

445350 Самарская область, г. Жигулевск

полное наименование организации – для юридических лиц,

ул. Краевая, д. 2.

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU 63303000-135

Администрация городского округа Жигулевск

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти

субъекта РФ, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

Физкультурно-оздоровительный клуб-кафе

(наименование объекта капитального строительства)

Площадь земельного участка – 1 716 кв.м., площадь застройки – 640,0 кв.м., кол-во этажей – 2,

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

строительный объем – 8 340,0 куб.м., общая площадь здания – 1 280 кв.м.,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

количество посетителей – 100 человек/смена.

расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

г. Жигулевск, ул. Привольная, № 9-Б

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до "18" марта 2016 г.

Глава администрации
городского округа Жигулевск

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу разрешения на
строительство)

(подпись)

/В.Я.Класен/

(расшифровка подписи)

"18" марта 2016 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до "22" марта 2017 г.

Глава городского округа Жигулевск

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

/В.Я.Класен/

(расшифровка подписи)

"22" января 2016 г.

М.П.

Срок действия настоящего разрешения продлен до " 23 " января 2018 г.

Глава городского округа Жигулевск
(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу разрешений на
строительство)

(подпись)

/В.И.Класен/
(расшифровка подписи)



января 2017 г.

ООО «ЭКОСТРОЙ»

Шифр: СФОК-536/1

Заказчик: ООО «СФОК»

Объект: 2-х этажный физкультурно-оздоровительный
клуб

Адрес: Самарская область, городской округ Жигулёвск, г. Жигулёвск,
ул. Приволжская, 9Б.

Рабочий проект

Архитектурные решения записка

г.о. Тольятти
2014г.

2.2 Конструктивные решения

Надземная часть здания выполнена по каркасной конструктивной схеме с полным каркасом. Жёсткость здания обеспечивается совместной работой колонн, связей и плит перекрытия.

Жесткий диск перекрытия образуется анкерной плит между собой, заделкой стыков цементно – песчаным раствором и работой монолитных поясов.

1. Фундаменты – монолитные столбчатые под колонны, объединённые между собой фундаментными балками – связями.

2. Колонны выполнены из двутавра № 40 по ГОСТ 8732-78 и жестко связаны с монолитным фундаментом.

3. Продольные балки выполнены в виде балок из двутавра №35 Б2 по СТО АСЧМ 20-93.

4. Изготовление и монтаж металлических конструкций производить в соответствии с требованиями СНиП 3.03.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции". Заводскую сварку стальных конструкций выполнять полуавтоматами в среде углекислого газа по ГОСТ 14771-76 сварочной проволокой СВ-08Г2С по ГОСТ 2246-70. Монтажные швы выполнять ручной сваркой электродами Э42А по ГОСТ 9467-85.

Высота неогovorенных сварных швов - 6мм. При толщине свариваемых деталей менее 6 мм высоту швов принять по наименьшей толщине свариваемых деталей.

При изготовлении конструкций вести контроль качества сварных швов по СНиП 3.03.01-87, раздел 8.

5. Гидроизоляцию фундаментов в местах соприкосновения с грунтом выполнить обмазкой горячим битумом за 2 раза. Горизонтальную гидроизоляцию выполнить цементно - песчаным раствором состава 1:2 с уплотняющими добавками.

6. Наружные стены – двухслойные: из бетонных стеновых камней толщиной 200мм по ГОСТ 6133-99 $D = 2000 \text{ кг/м}^3$ и с утеплением снаружи многослойной системой типа «ЛАЭС-М». Утеплитель - плиты из экструдированного пенополистирола $D = 50 \text{ кг/м}^3$ ТУ 2244-001-47547616-00, марки «STUROFOAM 1B», толщиной 150мм.

Наружные стены лестниц выполнить из бетонных полнотелых стеновых камней толщиной 400мм по ГОСТ 6133-99 $D=2000 \text{ кг/м}^3$ с утеплением снаружи многослойной системой типа «ЛАЭС-М».

Наружные стены подземного этажа выполнены из камня стенового М-100; В7,5; F50, ГОСТ 6133-99.

					СФОК-536/1-ОПЗ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

от
Л.С. 1 2

7. Внутренние стены выполнены из бетонных пустотелых стеновых камней облегченных по ГОСТ 6133-99 толщиной 400мм и 200мм.
8. Лестницы – сборные железобетонные марши из тяжелого бетона В22.5 по серии 050.1.
9. Плиты перекрытия – сборные ж/б, многопустотные.
10. Перегородки из гипсокартона по ал. профилю.
11. Кровля – плоская, по плитам покрытия. Покрытие – мягкая кровля.
12. Оконные блоки выполнены по индивидуальному заказу с двухкамерными стеклопакетами в переплете из пластика с учетом требований ГОСТ 23166-99; по показателю приведенного сопротивления теплопередачи изделия должны соответствовать классу В2.
14. Двери – внутренние цельнодеревянные филенчатые по ГОСТ 6629-88. Наружные вери входов металлические с замком, в помещение для кладовок - противопожарные НПО Пульс».
15. Полы – чистовые, по слою звукоизоляции.

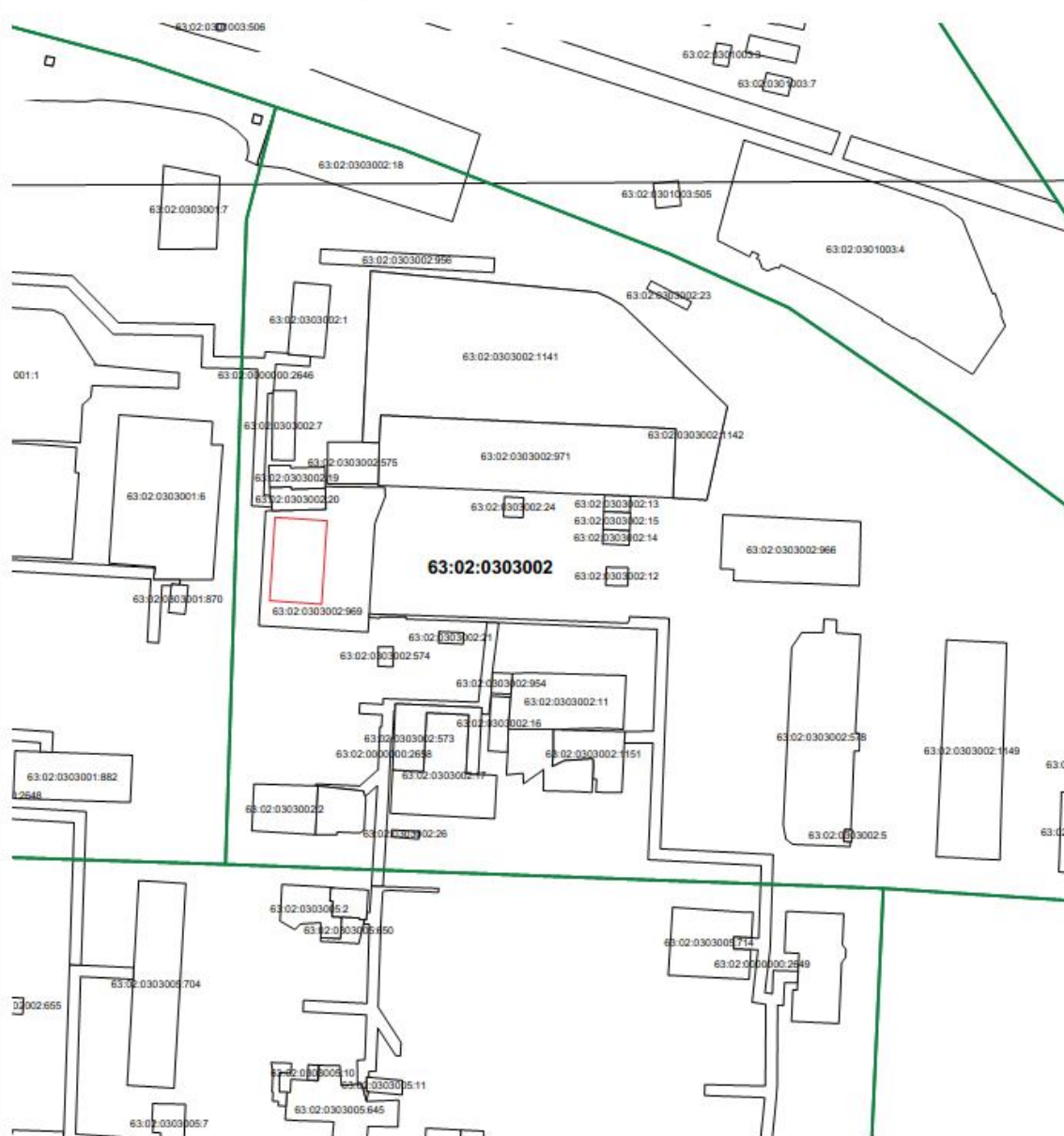
Основные ТЭП

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Показатель
1	Строительный объем: - надземной части; - подземной части	куб. м куб. м	8340 0,00
2	Общая площадь застройки	кв. м	640
3	Общая площадь: - здания - полезная	кв. м кв. м	1280 1147
4	Мощность вместимость, пропускная способность	мест-стоянок	20

							Лист
							7
№	Лист	№ докум.	Подп.	Дать	СФОР-536/1-ОПЗ		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Схема расположения объекта незавершенного строительства на земельном участке



Условные обозначения:

- -контур объекта незавершенного строительства
- -граница земельного участка
- -граница кадастрового квартала
- 63:02:0303002:969 -кадастровый номер земельного участка
- 63:02:0303002 - обозначение кадастрового квартала

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



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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «09» ноября 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь:
Генеральный директор
ООО «Центр Оценки и Экспертизы»

М.П. /Праслов О.В./

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

М.П. /Мещерякова О.В./
По Доверенности № Р1-71-7842/20 от 21.07.2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027016-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прасловой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор

 А.С. Бункин

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

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

ПОЛИС № 922/2060161716
страховании ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ИНН/ОГРН № 50/0708042411, ИНН/КПП: 7706045320/770601001, ОГРН № 1040181040140000014, «с/договор» ОДО г. Москва, ВНС: 4452593, кор. счет 30101810200000000093), именуемое в дальнейшем «Страховщик», заключило настоящий договор страхования (Полис) с Указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Советом директоров Страхователя от 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании указанного заявления Страхователя

г.Москва

Дата выдачи Полиса «09» ноября 2021 г.

Страхователь:

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

Представитель страховщика:

Трушечкина Нина Ивановна Код: 31357392

1. Срок действия Полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2021г., но не ранее 00 часов 00 минут 01 дня, следующего за датой уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.11.2022г.
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные лица:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках односторонней деятельности, которые были исполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалифицированными, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начинающийся с 10.11.2021 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный законодательством в законодательном акте решение арбитражного суда или признаний Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитированной организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование страховых требований (исков), заявленных следствием одного действия Страхователя, произошедшего в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
6. Фрагменты:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5. Права страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проектами кадастровой оценки; 5.1.2. основанные на связанных с необходимостью Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на персонал или оплату работ.
8. Страховая премия:	3 000 (Три тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 10.11.2021г. аккредитованно

Страхователь

Страховщик

-1-

10. Действия Страхователя при наступлении события, нештатного признака 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 Страхователя, обязан уведомить характер возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.
10.2. Пропустить все возможные и необходимые меры для отклонения неблагоприятных последствий.

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

10.3.1. Писменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страхователя об этом.
10.3.2. Оказывать Страхователю содействие в проведении расследований, урегулировании, судебной и внесудебной защите.

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

11. Условия страховой выплаты:

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

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

11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представлять подтверждающие 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. Ветла в пользу Выплатоприобретателя (заявщика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

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

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

12. Прочие условия:

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

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

13. Принадлежность документов:

- Заявление на страховании ответственности оценщика;
- Правила страхования.

Застрахованный (лица, страховщик, получивший, с застрахованным)
Президент страховой организации и отцов

Страхователь

Павлова Н.С.

М.П.

(подпись)

Мешеряков О.В.





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 ноября 2007 года
дата включения в реестр

1036
№ согласно реестру

Праслова Наталья Сергеевна

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

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

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

Андреев имеет право на получение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 28-0450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРПОДГОТОВКЕ

III M 724082

Настоящий документ выдан

NAME BREKID Spencer
 Home Corporate
(PRINTED AND SIGNED)

В том, что он(а) с *счастливее* чем по *изучает* как
проис(а) профессионально подготовлен (на) *всегда*

WUORE MOUTINGAGUETI 21

10. предупреждения - предупреждение
предупреждение - предупреждение

Aggravated Assault (Felony) (186C.01)

Государственный аттестационный комитет решением от "09" июля 2008 г.
удостоверяет право (компетенцию) на выполнение работ по специальности

На ведение профессора, доктора наук, преподавателя и старшего преподавателя

concordato con i signori... (Bologna)



Page: 44 Page: 4005

Roll 4005

MATH JOURNAL 179