

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»



**ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

юр. адрес: 445354, Самарская обл., г.Жигулевск ул.9 Января, 18
факт. адрес: Самарская обл., г.Жигулевск, В-1, дом 20
тел/факс 8 (84862) 7-16-36, тел. 8 917 132 85 51; e-mail: centr-oc@mail.ru
ИНН/КПП 6345014397/634501001 ОГРН 1056382036083
Р/счет 40702810100730001185 в АО "Банк ДОМ.РФ"
БИК 044525266 к/с 30101810345250000266

ОТЧЕТ № 72.2/12/22

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

ЗАКАЗЧИК:

Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации городского округа
Жигулевск

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки и экспертизы»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

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

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ:**

20 декабря 2022г.

г. Жигулевск, 2022 год

СОДЕРЖАНИЕ.

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

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №72/12/22 на оказание услуг об оценке от 20 декабря 2022г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенных по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8

Оценка объектов выполнена по состоянию на 20 декабря 2022г.
Осмотр объекта был произведен 20 декабря 2022г.

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

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

2 538 705 (Два миллиона пятьсот тридцать восемь тысяч семьсот пять) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 332,90 кв.м.	400 705 с учетом НДС в том числе НДС 66 784
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 1360,0 кв.м.	2 138 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 538 705

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



Праслова Н.С.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое 1-но этажное здание – котельная (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. Земельный участок, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 72/12/22 на оказание услуг об оценке от 20 декабря 2022г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	20 декабря 2022г.
Дата проведения оценки:	20 декабря 2022г. – 23 декабря 2022г.
Дата составления отчета:	23 декабря 2022г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость:	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, нежилое здание
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	2 538 705
Сравнительный подход	Обоснованно не применялся
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки земельных участков применялся один затратный подход.
Значение итоговой величины стоимости	Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, адрес объекта: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8, составляет на дату оценки: 2 538 705 (два миллиона пятьсот тридцать восемь тысяч семьсот пять) рублей с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 2 138 000 руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).

1.2. Задание на оценку

Требования к заданию на оценку п.п. 3 п. 7 ФСО VI	
Объект оценки, включая права на объект оценки	- Нежилое 1-но этажное здание – котельная (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м.; Земельный участок, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание Право собственности - Муниципальная собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	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	20 декабря 2022г.
Специальные допущения / иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АА №271359, выдано 17 октября 2001г. Самарской областной регистрационной палатой на здание котельной 2. Технический паспорт на здание котельной, составленный Жигулевским БТИ по состоянию на декабрь 1988г. 3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.03.2022г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на

	<p>результаты оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
--	---

1.3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.4. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

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 10.11.2022г. по 09.11.2023г. 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	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

<p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности</p> <p>Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)</p>	<p><u>Повышение квалификации:</u> -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» -Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам <u>Страховщик</u> : СПАО «РЕСО-гарантия» <u>Полис</u> : №922/2060161716 Срок страхования : с 10.11.2022г. по 09.11.2023г. Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей. Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работает по настоящее время. Стаж работы – 17 лет <u>Организационно-правовая форма</u> : Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» <u>ОГРН</u> : 1056382036083, дата присвоения ОГРН- 27.06.2005г. <u>Место нахождение:</u> г.Жигулевск, В-1, дом 20</p>
<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

1.6. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

6. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
7. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
9. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
10. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

1.7. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

2.1 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Таблица 2-1 Документы, характеризующие земельный участок:

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

Таблица 2-2 Документы, характеризующие здания и сооружения:

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

2.2. Описание объектов оценки.

Лит.А – котельная

Таблица 2-3

Год постройки	1953	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Местоположение	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная №8	
Площадь по наружному обмеру, кв.м.	430,4	
Строительный объем, куб.м.	2001	
Группа капитальности	1	
Элементы здания	Материалы конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, отклонение от вертикали и выпучивание стен
Перекрытия	Деревянное (подшивка потолка к стропилам, ж/бетонные плиты)	Поражение древесины гнилью, расслоение древесины, скалывание в узлах соединений балок
Кровля	Рулонная	Отслоение покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена
Полы	Бетонные, деревянные, плиточные	Полное разрушение покрытия и основания
Оконные проемы	Двойные створные	Не удовлетворительное, частичное отсутствие оконных рам и остекления, разрушение оконных проемов
Дверные проемы	Деревянные	Не удовлетворительное, коробки и часть дверных полотен отсутствуют, дверные проемы частично разрушены
Внутренняя отделка	Штукатурка	Не удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	

Таблица 2-5 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.Жигулёвск, ул.Пушкина, котельная №8
Схема расположения из публичной кадастровой карты¹	
Кадастровый номер	63:02:0303008:1568
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.03.2022г.
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулёвск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Коммунальное хозяйство
Площадь общая	1360 кв.м.
Кадастровая стоимость²	Не определена
Обременения земельного участка	Не установлены
Рельеф участка	спокойный без уклона

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис. 1. Схема расположения объекта оценки.



¹ Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

² Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 2 Аэрофотографический снимок месторасположения объекта оценки.



Таблица 2-1 Анализ среды местоположения объекта оценки.

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

2.4 Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «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 соразмерного 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».

Таблица 5. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Собственность
Правообладатель (-ли)	Муниципальная собственность

Источник: данные предоставленных документов, см. Приложение

2.5. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 6. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: <ul style="list-style-type: none"> • Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – здание котельной. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: не используется, требуется реконструкция, капремонт
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки соответствует технической документации.
9. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

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

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

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

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

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

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.

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/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. — на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов — 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае-июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле-июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в месячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться — до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась — за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП ¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-8,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,8
	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России²Данные за январь-май 2022 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка):

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>,

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

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

		2021г.	янв-авг 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+33,3

9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,7
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-2,3
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,2

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-июль 2022
19.	- номинальная	+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,6

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+17,7
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.08.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+23,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,7
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+27,9
29.			
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,7
31.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+11,5
32.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+17,6
33.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
34.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6

35.	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США	+8,3	-11,6
36.	Фонд национального благосостояния на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб. или 196,6 млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
37.	Государственный внешний долг, на 01.09.22г. 56,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

Самарская губерния образована с 1 января 1851 года на основании указа Сената от 6 декабря 1850 года. Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара (1194,5 тыс. жителей), основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Самарская область занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31% территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км и с запада на восток — на 315 км. Область располагает значительными запасами полезных ископаемых и входит в число основных нефтедобывающих и нефтеперерабатывающих регионов страны. Удельный вес Самарской области в запасах и добыче нефти на суше России составляет 1,5% и около 3% соответственно. Административно-территориально Самарская область делится на 11 городов, 24 поселка городского типа и 27 сельских районов (324 сельских администраций и волостей). В область входят города Самара — областной центр, Тольятти, Сызрань, Новокуйбышевск, Чапаевск, Отрадный, Жигулевск, Октябрьск, Кинель, Похвистнево, Нефтегорск. По предварительным данным Всероссийской переписи населения 2002 года численность постоянного населения области составила 3239,8 тыс. человек. Это двенадцатое место в России. Основная масса городского населения проживает в областном центре Самара (1,3 млн. человек) и городе Тольятти (0,7 млн. человек). Самарская область — один из ведущих российских промышленных регионов, отличающийся значительным многообразием отраслей промышленности. В настоящее время промышленный комплекс представлен около 400 крупными и средними предприятиями и более 4 тысячами малыми. Наибольшее развитие получили такие отрасли промышленности, как машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. На долю легковых автомобилей, производимых в области, приходится более 70% от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких, как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12%.

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

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

Население

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Благодаря принимаемым мерам по улучшению инвестиционного и делового климата, сокращению административной нагрузки на предпринимателей, в ежегодном Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах России Самарская область впервые вошла в десятку регионов – лидеров рейтинга, поднявшись за год на 14 позиций с 22 на 8 место. В 2021 году общий объем инвестиций в основной капитал в Самарской области составил 364,2 млрд. рублей – 122,5% к 2020 году в сопоставимых ценах. Такие темпы роста позволили полностью компенсировать инвестиционный спад 2020 года (109,6% в сопоставимых ценах к 2019 году). По динамике развития инвестиций в основной капитал регион занимает 2 место в Приволжском федеральном округе.

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

В регионе продолжается развитие инвестиционных площадок. На территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Тольятти» (далее – ОЭЗ ППТ «Тольятти») созданы объекты инженерной инфраструктуры и транспортной сети. Работают 13 производств резидентов. Всего резидентами ОЭЗ ППТ «Тольятти» являются 29 компаний из 8 стран с объемом заявленных инвестиций порядка 41,3 млрд. рублей и планом создания 6,3 тыс. новых рабочих мест. В целях повышения привлекательности ОЭЗ ППТ «Тольятти» реализуются крупные инфраструктурные проекты: подведение к ее границам железнодорожной ветки, масштабная реконструкция автодороги Тольятти – Ягодное, строительство регионального индустриального парка. В 2021 году на территории ОЭЗ ППТ «Тольятти» построены новые производственные корпуса площадью 11,2 тыс. кв. метров.

В целях создания условий для локализации производств инвесторов формируется региональная сеть индустриальных парков. В регионе создано шесть государственных индустриальных парков, в том числе три парка являются действующими («Преображенка», «Чапаевск» и «Тольятти»), три – находятся в стадии проектирования («Новосемейкино», «Преображенка 2», «Тольятти 2»). Производственные предприятия действующих государственных парков обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой в достаточных объемах. В настоящее время на территории государственных индустриальных парков «Преображенка», «Чапаевск» и «Тольятти» ведут деятельность 63 компании резидентов и инвесторов. По состоянию на 01.01.2022 резидентами вложено более 26,6 млрд. рублей инвестиций, создано 7 173 новых рабочих места (с учетом арендаторов и аутсорсинга).

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

24,2 млрд. рублей, создано 7765 рабочих мест.

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

В стадии активной реализации находится 51 проект, реализация которых предполагается с использованием механизма государственно-частного (муниципально-частного) партнерства, из них по 35 проектам на сумму привлеченных внебюджетных инвестиций в размере 50,4 млрд. рублей осуществлен ввод создаваемых объектов в эксплуатацию, создано 3558 рабочих мест (в период с 2016 по 2021 годы). Объем строительных работ за 2021 год составил 254,1 млрд. рублей и увеличился на 41% по сравнению с 2020 годом и на 35,1% по сравнению с «допандемийным» 2019 годом. Объем жилищного строительства (1802,7 тыс. кв. м жилья) вырос на 28,7% относительно 2020 года. По динамике данных показателей Самарская область заняла 2 место и 1 место в Приволжском федеральном округе соответственно.

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

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

Благодаря мерам дополнительной поддержки бизнеса по сохранению рабочих мест и граждан, потерявших работу или находящихся под угрозой сокращения, удалось не только восстановить сферу занятости населения, но и достичь более позитивных показателей.

В среднем за 2021 год численность занятых, рассчитанная по методологии МОТ, составила 1625,1 тыс. человек, что полностью скомпенсировало снижение данного показателя в 2020 году (до 1601 тыс. человек) и превышает допандемийное значение 2019 года (1617,4 тыс. человек). Уровень занятости населения области составил 61,2%, что выше среднероссийского (59,4%) и 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**

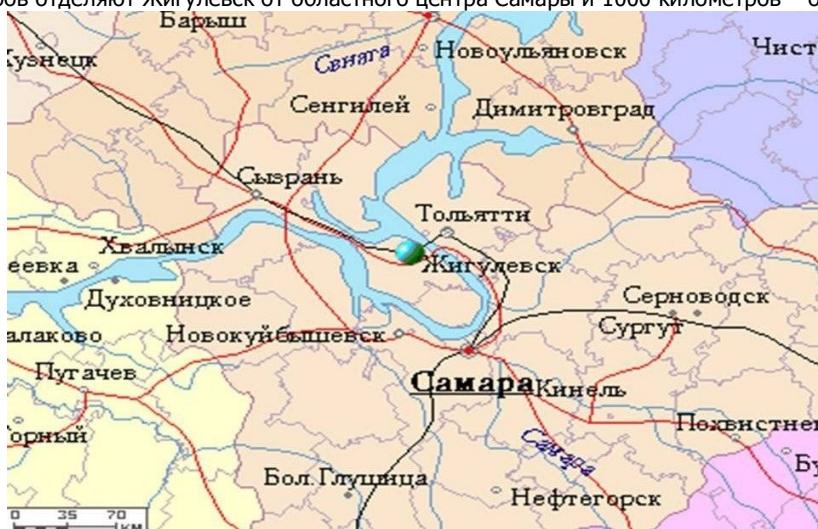
Виды экономической деятельности	Январь-апрель 2022 года	Справочно: Январь-март 2022 года
Оборот организаций, млрд. рублей	1570,9	1210,9
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	119,6	126,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (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 прочих неметаллической минеральной продукции	103,2	105,2
Производство металлургическое	107,9	109,9
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	101,5	107,5
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	140,5	210,4
Производство электрического оборудования	80,2	74,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	101,8	111,9
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	50,1	63,2
Производство прочих транспортных средств и оборудования	152,7	107,0

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

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

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

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 социальную 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.

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

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

Промышленное производство г.о.Жигулевск

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЗАО «Жигулевское карьероуправление» в прогнозируемом периоде ежегодно планирует производство щебня в объеме 532 тыс.м3 ежегодно, объем отгруженной продукции – порядка 350 млн.рублей с возможным ростом на 3,4%. Продукция предприятия реализуется исключительно в Самарской области, наибольшим спросом пользуется в весенне-осенний период. Изменений в существующей конъюнктуре рынка не предвидится ввиду отсутствия новых месторождений.

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

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

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

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

Производство пищевых продуктов развивается стабильно. Реализованный инвестиционный проект ООО «Улада» по расширению производства позволил обновить ассортимент выпускаемой продукции и увеличить долю продаж фасованных изделий. Вхождение в 2018-2019 годах в крупные торговые сети РЦ «Тандер», «Евроторг Беларусь», «Metro» (в плане X5 Retail Group) позволит предприятию в прогнозируемом периоде увеличить объемы отгруженной

продукции до 10% ежегодно, долю экспорта до 36% (на 2 п.п.). До конца 2022 года ожидается рост производства мучнистых и сахаристых изделий в 1,5 раза, отгруженных товаров до 60%.

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

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

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

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

Инвестиции

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

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

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

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

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

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

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

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

Ист.информации:

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

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

3.3. Анализ рынка объекта оценки.

3.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Земельный рынок:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация промышленной недвижимости

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

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

К данным объектам относятся:

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

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

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

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

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

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

Следовательно, промышленная недвижимость классифицируется на:

Производственные здания – промышленные и сельскохозяйственные здания.

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

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

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

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

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

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

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

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводительным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Неразвитость рынка заключается в том что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдаленных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По-прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

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

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

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



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



Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Куйбышевском районе города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском районе. Тенденции и прогнозы Рынок города насыщен нежилой недвижимостью всех сегментов и продолжает расти. Удельные показатели стоимости остаются на достаточно низких позициях как в аренде, так и в продаже, что подогревает интерес пользователей к их использованию. Обзор, приведенный ниже, подготовлен на основании материалов, опубликованных на сайтах: <https://realty.yandex.ru/zhigulevsk/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/?nosplash=>, <http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kommercheskaya-nedvizhimost/>, <https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya-nedvizhimost/>, https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_psn_samarskaya_oblast_jigulevsk согласно которых получена информация о предложениях по продаже коммерческой недвижимости, размещенных в свободном открытом доступе в сети интернет. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

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

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

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

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей производственного назначения г.Жигулевска

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

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

🔍

📄

☆

Я

Аренда ПрзСкл\База	Центральный Промзона\Новозаводская 2А	0-602	602 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Промзона\Базовая 46	0-460	46000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Промзона\Базовая 46 📷 Фотографии	460-1340	134000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Ларина 📷 Фотографии	0-2200	770000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Базовая 24 📷 Фотографии	2000-3300	60000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Базовая 24 📷 Фотографии	0-2200	70000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Базовая 22 📷 Фотографии	624-637	108290 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Комсомольский К.о-н\Ярославская 8 📷 Фотографии	0-4035	403500 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Ставропольский Тимофеевка 📷 Фотографии	0-500	40000 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 36	1000-32000	4800000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Заставная 17А	0-430	64500 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 16 📷 Фотографии	0-300	54000 р	Риэлт-центр 88482997777	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная	0-310	58900 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Северная 📷 Фотографии	0-1100	264000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Северная 10Е 📷 Фотографии	0-16000	4000000 р	Частные объявления	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная 📷 Фотографии	0-2182	567320 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Коммунальная 16А 📷 Фотографии	0-250	62500 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Коммунальная 16А	0-250	62500 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Вокзальная 112	0-350	70000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Борковская 📷 Фотографии	0-600	78000 р	Натали 28-36-06	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Вокзальная 112	0-800	120000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский 3 кв.Московский пр-т 39 📷 Фотографии	0-400	120000 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Коммунальная 33А 📷 Фотографии	0-1638	250000 р	ТСЗ 40-18-19	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Автозаводский Промзона/Борковская 36	0-60975	320000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Промзона/Ларина 📷 Фотографии	0-362	54300 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нЛарина	300-1450	232000 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Промзона/Туликовский пр-д 4 📷 Фотографии	600-2975	535500 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нНовозаводская 51 📷 Фотографии	0-320	96000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Промзона/Обводное ш-се 72	0-250	87500 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нОбводное 34 📷 Фотографии	0-1100	1000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный К.р-нМатросова	0-350	5000 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нЛарина/Базовая 📷 Фотографии	0-247	40000 р	Николь 46-47-47	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нКомсомольская 18 📷 Фотографии	0-265	53000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нРадищева 📷 Фотографии	0-432	108000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Центральный Ц.р-нРадищева 📷 Фотографии	0-640	148000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл/Производство	Комсомольский К.р-нЯрославская 📷 Фотографии	450-1060	159000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Коммунистическая Фотографии	0-850	127500 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Коммунистическая Фотографии	500-2000	300000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Ярославская Фотографии	0-1000	180000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Никонова Фотографии	0-650	123500 р	ФЛ 62-42-87 62-42-87	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Ягодное\Вознесенского 1 Фотографии	0-1100	110000 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Приморский\Спортивная	0-300	54000 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Н.Санчелеев\Чапаева 137 Фотографии	0-5000	1750000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Тимофеевка\Обводная 5А Фотографии	0-3350	1336650 р	АСТЕЛЬ 62-10-11	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Тимофеевка\Земляничная	0-270	70000 р	НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО 61-48-04	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	1-16362	1 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-10000	300000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная	0-450	36000 р	Сфера-2 49-83-17	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	0-1000	100000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-1000	120000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-10000	1200000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

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

Диапазон предлагаемых площадей районной недвижимости:

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

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

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

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

Информация о спросе.

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

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

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

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

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

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

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

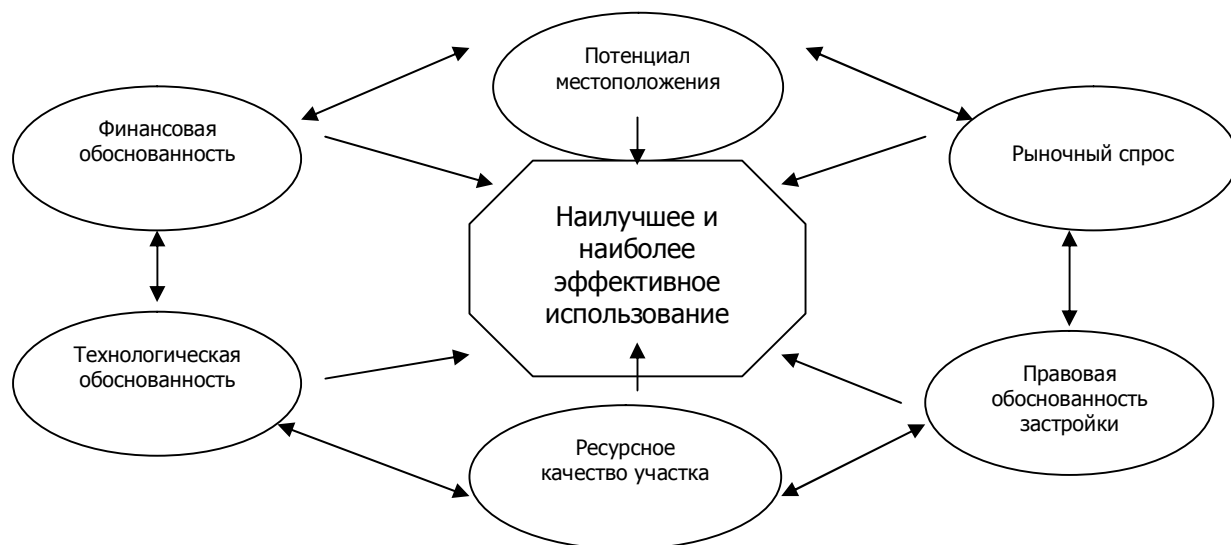
1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

2. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного

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

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

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

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

Законодательная разрешенность

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

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

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

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

Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью.

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

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

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

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

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-объектов недвижимости для целей страхования.

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

-определяется рыночная стоимость участка земли;

-определяется восстановительная или замещающая стоимость нового строительства;

-определяется величина накопленного износа.

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

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

-данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;

-расчетов стоимости нового строительства.

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

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

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

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

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

-сравнения продаж;

-разбивки.

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

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

К **составляющим износа** относят:

-устраняемый физический износ (отложенный ремонт);

-неустраняемый физический износ;

-устраняемое функциональное устаревание;

-неустраняемое функциональное устаревание;

-внешнее (экономическое) устаревание.

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

-определить подходящие единицы сравнения;

-выделить необходимые элементы сравнения;

-провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

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

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

1) состав передаваемых прав;

2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;

3) условия продажи (предложения);

4) время продажи (предложения);

5) месторасположение объекта;

6) физические характеристики объекта;

7) экономические характеристики объекта;

8) характер использования объекта;

9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

К **количественным методикам** обычно относят:

-анализ парного набора данных;

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

-анализ тенденций;

К **качественным методикам** относят:

-относительный сравнительный анализ;

-распределительный анализ;

-методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

-в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

-во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- конвертация будущих доходов в настоящую стоимость с помощью методов капитализации.

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

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи.

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

- сравнения продаж;

- анализ коэффициентов расходов и доходов;

- технику инвестиционной группы.

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

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;

- прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

- должно совпадать наилучшее и наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

N – горизонт расчета

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

-метод мониторинга рыночных данных,

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

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

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

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

-бухгалтерская амортизация;

-подоходные налоги владельца;

-капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

Выбор подходов и методов при оценке улучшений земельного участка.

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

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

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

Принято решение об отказе в применении сравнительного подхода.

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

В данном случае **Доходный подход** не применялся

Подходы и методы, применяемые при оценке земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

в сравнительном подходе –

-метод сравнения продаж,

-метод выделения,

- метод распределения,

в доходном подходе –

- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,

-метод предполагаемого использования,

в затратном подходе –

-метод изъятия,

-метод определения затрат на освоение,

-оценка по затратам на инфраструктуру.

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

Сравнительный подход.

1. Метод сравнения продаж .

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

2. Метод выделения.

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных участков.

Преимущества сравнительного подхода:

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

Недостатки сравнительного подхода:

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

Доходный подход.

1. Метод капитализации земельной ренты.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

2. Метод остатка.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

3. Метод предполагаемого использования

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Преимущества доходного подхода:

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

Недостатки доходного подхода:

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

Затратный подход.

1. Метод изъятия

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

2. Метод определения затрат на освоение-

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

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

3. Оценка затрат на инфраструктуру –

Применяется для земель поселений.

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

Недостатки затратного подхода:

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

Выбор методов оценки земельного участка

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

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

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

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

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

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

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

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

Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

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

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

Последовательность расчета :

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

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

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

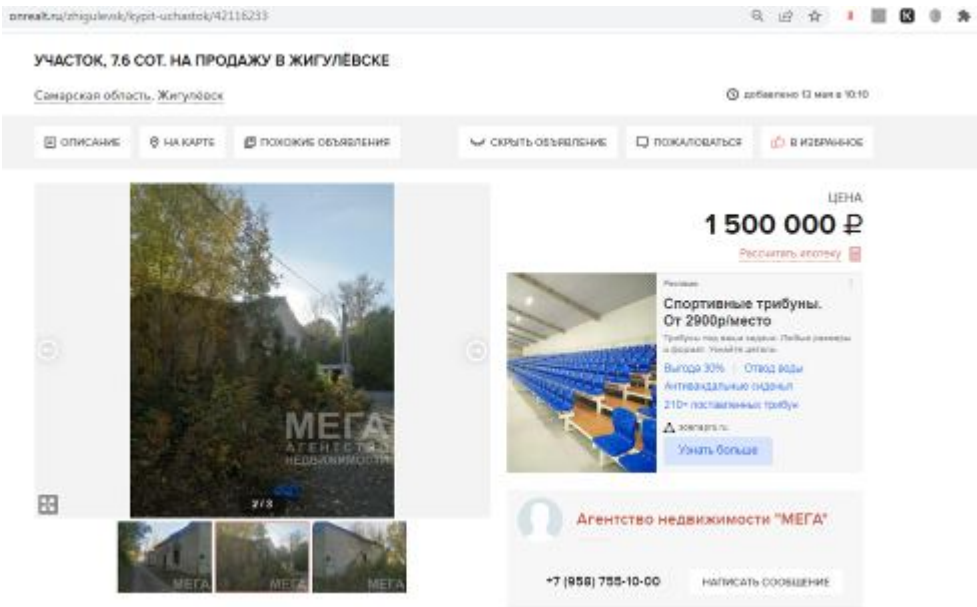

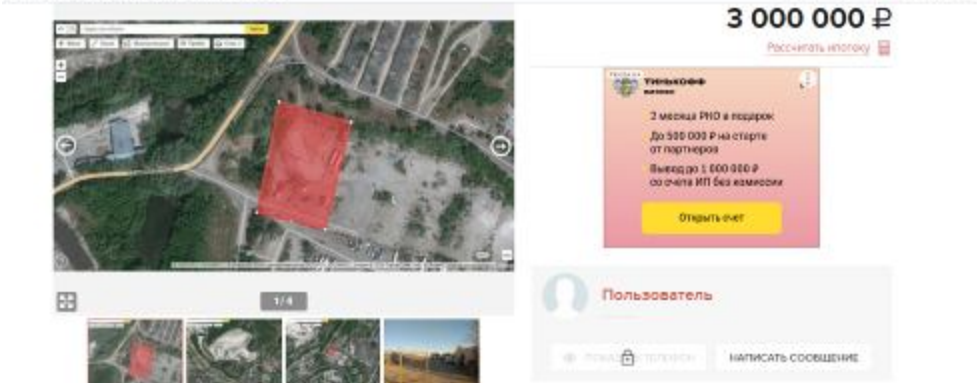
Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Основные элементы сравнения :

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

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

<p>Аналог 1</p> <p>https://onrealty.ru/zhigulevsk/kupit-uchastok/42116233</p>	 <p>УЧАСТОК, 7,6 сот. НА ПРОДАЖУ В ЖИГУЛЕВСКЕ</p> <p>Самарская область, Жигулевск</p> <p>ЦЕНА 1 500 000 ₽</p> <p>Рассчитать ипотеку</p> <p>Спортивные трибуны. От 29000р/место</p> <p>Трибуны под ключ. Надежные. Полная комплектация. Удобные для детей.</p> <p>Выгода 30% Отвод воды Антиваздушно-издающие 210+ поставленных трибун</p> <p>Агентство недвижимости "МЕГА"</p> <p>+7 (958) 798-10-00 Написать сообщение</p> <p>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</p> <p>Предлагаю земельный участок под строительство коммерческого объекта в городе Жигулевске на Плато Строителей 10.</p> <p>К участку есть удобные подъездные пути.</p> <p>Все городские коммуникации имеются.</p> <p>Площадь участка: 7,6 сот.</p> <p>Назначение земли: <u>промышленного назначения</u></p> <p>Номер объекта: 42/70/040/143</p> <p>ОБЪЕКТ НА КАРТЕ</p> 
<p>Аналог 2</p> <p>https://onrealty.ru/zhigulevsk/kupit-uchastok/21131443</p>	 <p>3 000 000 ₽</p> <p>Рассчитать ипотеку</p> <p>2 месяца ИПО в подарок</p> <p>До 500 000 ₽ на старте от партнера</p> <p>Выход до 1 000 000 ₽ со счета ИП без комиссии</p> <p>Открыть счет</p> <p>Пользователь</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p> <p>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</p> <p>Продам земельный участок в черте города. Подъездные пути с трассы М5. Асфальтовое покрытие. Ограждение железобетонное. Вода, канализация на территории. Электронет есть. Торг уместен.</p> <p>Общая площадь: 120 сот.</p> <p>Площадь участка: 50 сот.</p> <p>Назначение земли: <u>промышленного назначения</u></p> <p>ОПИСАНИЕ</p>

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

Таблица 139

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

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

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

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

Объявления объектов аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка не требуется.

5. Местоположение, транспортная доступность.

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2754-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

на Местоположение земельных участков в малых городах - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6
верхняя граница	1,18	1,12	1,05	0,82	0,28	0,24
Среднее значение	1,00	0,95	0,81	0,41	0,18	0,18
нижняя граница	0,88	0,80	0,59	0,22	0,09	0,11

1. Административный центр города

Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.

3. Зоны многоквартирной жилой застройки города

Характеризуются преимущественно многоквартирной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

4. Зоны индивидуальной жилой застройки города

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

5. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административной и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

6. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

6. Рельеф участка.

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

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

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

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

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

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

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

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

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

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

8. Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 4

Расчетная часть				
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		1500000	3000000	3500000
Площадь общая, кв.м.	1360	760	5000	3000
Удельная цена предложения, руб./м ²		1974	600	1167
Поправка на уторгование		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена		1597	485	944
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944
Условия продажи	Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	485	944

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

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

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

Определение полной стоимости замещения зданий, сооружений.

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости строительства по УПВС производится по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$K_{01-2 \text{ кв-л } 22}$ – индекс изменения сметных цен 2001 года к ценам на 4 кв-л 2022г. ([«Письмо» Минстроя России от 14.11.2022 N 60112-ИФ/09 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2022 года»](#));

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Объект аналог

Таблица 151. Котельная отопительная одноэтажная кирпичная

Характеристика здания

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

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

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 151

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

Таблица №6

Наименован. объекта	Основание расчета	V	Сед восст	Ккл им	Котсут	Кдо п.	Ккап	K ₆₉₋₈₄	K ₈₄₋₉₁	K ₉₁₋₂₀₀₁	K _{01-тек}	ПСЗ
		м.куб	руб.	коэффициент								Руб.
Котельная (Лит.А)	УПВС №28, т.151	2001	9,97	1	1	1	1	1,17	1,59	11,31	5,22	2 191 081

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:

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

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

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

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

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

Расчет физического износа – методом экспертной оценки.

Котельная (лит. А)

Таблица №9

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

Определение функционального износа.

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

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

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

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

Шкала показателей функционального износа сооружений и передаточных устройств.

Таблица №8

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния объекта	Стоимость капремонта в % от стоимости замещения
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. капитальный ремонт может производиться местами.	до 10
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15 - 30

Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40 - 80
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90 - 120

В данном случае учитывая техническое состояние здания, применяется износ -40%

Определение внешнего износа.

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

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

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

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

Определение остаточной (рыночной) стоимости объекта.

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

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

где: СВ – стоимость воспроизводства, руб.;

И.физ. – физический износ зданий, %;

И.функц. – функциональный износ здания, %;

И.внешн. – внешний износ здания, %.

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

Определение рыночной стоимости зданий затратным подходом.

Таблица №12

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Остаточная стоимость зданий без НДС руб.	Рыночная стоимость здания с НДС, руб.	Стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, округленно с НДС, руб.
Котельная (Лит.А)	2 191 081	74,6	40	0	333 921	400 705	2 138 000	2 538 705

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

2 538 705 (Два миллиона пятьсот тридцать восемь тысяч семьсот пять) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

Затратный подход.

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

Сравнительный подход.

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

Не применялся.

Доходный подход.

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №13

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, с НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	0	
Объект оценки нежилое здание	0	2 538 705	0	2 538 705

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

2 538 705 (Два миллиона пятьсот тридцать восемь тысяч семьсот пять) рублей

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

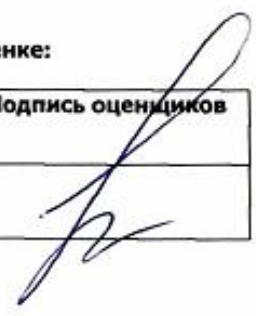
Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная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

2 538 705 (Два миллиона пятьсот тридцать восемь тысяч семьсот пять) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 332,90 кв.м.	400 705 с учетом НДС в том числе НДС 66 784
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 1360,0 кв.м.	2 138 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 538 705

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

6. ЛИТЕРАТУРА.

Перечень нормативных документов (актов):

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

Перечень методической литературы

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

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





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

17 октября 2001 года

Основание Решение Жигулевского городского суда Самарской области от 03.07.2001 г., вступившее в законную силу 14.07.2001 г.

Субъект права МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ЖИГУЛЕВСК
Зарегистрировано постановлением Самарской губернской Думы № 256 от 26.09.1996 г.

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ЛИТ. А)
Площадь: 332,90 кв.м

Адрес объекта Самарская область, г. Жигулевск, ул. Пушкина, котельная № 8

Кадастровый (условный) номер объекта

63:02:000000:0000(0)/5:0000512:А/0061:01:0033:000:0:0

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2001 года

сделана запись регистрации 63-02-1/2001-3086.1

Регистратор Будак С.Д.



Серия 63-АА

271359 *

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

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

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

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 63:02:0303008:1568			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



Росресоур

Идентификатор	1188F191076AC22874A31A81851762
Имя	Росресоур
Создан	29.10.2023 14:34:49
Активен	
Установлен	УТР "УО Росресоур4"
Идентификатор	
Имя	
Создан	

МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Исх. № 100

бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

на здание *Котельной № 8*

в составе нежилого строения

район

род (пос.)

Исх. № 100

мпа (пер.)

№

Квартал № *54*

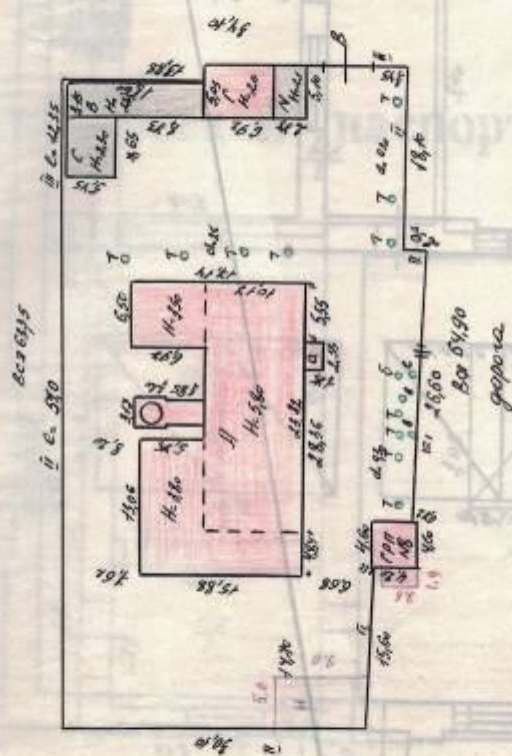
Инвентарный №

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МКХ РСФСР

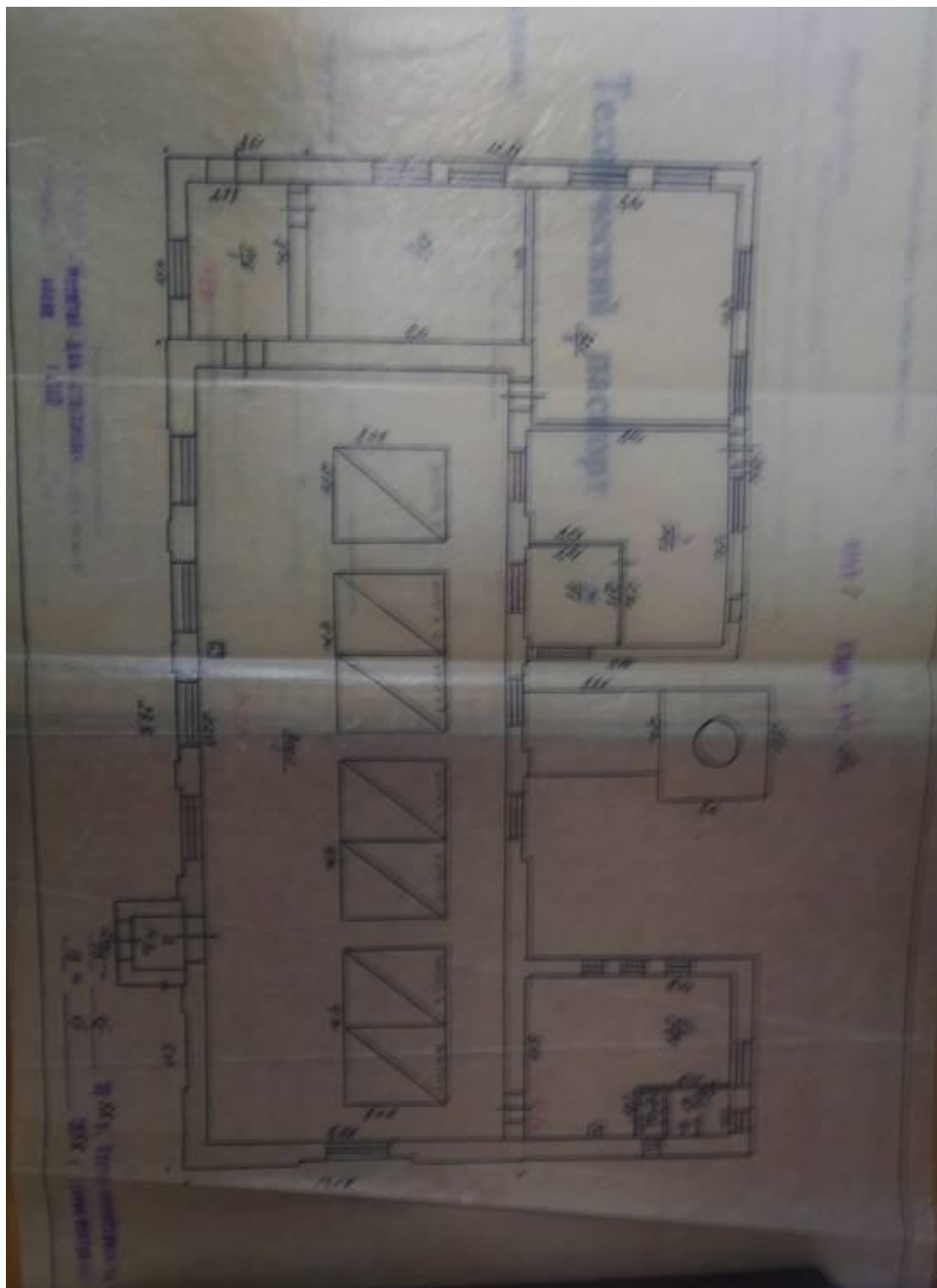
от _____ № _____

представитель
или уполномоченный
коллектива

по ул. Котельная
район 10 квартал гор. г. Жигулевск
№54



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



(Реестровый №)

[illegible]

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М

[illegible]

III. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Я К

назначение *котельная*
 использование *котельная*
 количество мест (мощность)

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

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

примечание
 к плану, прилагаемому
 к проекту

У. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А Год постройки 1953 Число этажей 1

Группа капитальности а Вид внутренней отделки лакир.

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса по таблице				Итого в строен. (гр. 7 х гр. 8) 100	Тех. износ в %	
				Удельный вес по таблице	Постройки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Итого в строен. (гр. 7 х гр. 8) 100		к строению	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	б/рбл. бетон.	осадка трещ.	9	1	9	40	3.6		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	дирн. 2.5х 2х	осадка трещ. по перим. 1-1.5 см	21	1	21	40	8.4		
	б) перегородки	дирн. ламинат.								
3	Перегородки	дер. 2х2х	трещины	18	1	18	40	7.2		
	нижележащие	на б/рбл. плите								
	надлежащие									
4	Крыша	сблн. с м.м. кров.	49.	9	1	9	30	2.7		
5	Полы	б/рбл. черн. плита.		4	1	4	30	1.2		
6	Прочие	2-ые сблн.		8	1	8	30	2.4		
	деревянные	протект.								
7	Отделка	штукатур.		8	1	8	30	2.4		
	внутренняя	штукатур. бирюч. панели.								
8	Санитарно-технические устройства	стопл.	целост.	22		22	30	6.6		
		водопров.	целост.							
		канализ.	целост.							
		отоплен.	целост.							
		радиот.	целост.							
		теплот.	целост.							
		вентиляц.	целост.							
9	Прочие работы			1	1	1	40	0.4		

Итого 100 100.3 X 35 X
% износа (гр. 9) X 100 = 35.140
удельный вес (гр. 7) = 100.3 = 35.9.

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр. 9) X 100
удельный вес (гр. 7)

ХII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер			№ обрешки	№ таблички	Стоимость по таблице	Поправка за казат. работ	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость (руб.)
			длина (м)	ширина, высота (м)	Площадь (м²)							
	Ворота	металл. на кат. ст.	4.7	2.25	10.6	18	74	34		1080840	40	648504
	Забор	бетон-решет. изв. стальной. т/бет.	158.1	1.75		18	72	23.5		18128372	40	6077023
	Забор	гнущий т/бет. - плита	16.23	1.75		18	72	24.5		1182507	40	715504
										12401719		7441031

ХIII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
	9556728	61914733	33194896	19916938	1240719	7441031	14096334	89272702
Балансовая стоимость		132066	х К-1989	396065934	х Кизн-35%			257442857

28 х I 1997 г. Исполнил: Сидоров

24 х II 1997 г. Проверил: Сидоров

19 г. Начальник бюро: _____

ХIV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	_____ 19__ г.	_____ 19__ г.	_____ 19__ г.
Обследовал	_____	_____	_____
Проверил	_____	_____	_____
Начальник бюро	_____	_____	_____

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

Я К

предельная
над укреплением
и конструктивного типа

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



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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2270091156

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (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 «02» ноября 2022 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 p/c 40702810100730001185 АО «Банк ДОМ.РФ» БИК044525266
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2022г. по 24 часа 00 минут 09.11.2023г.
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 №922/2270091156 от 02.11.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Мариюков Юрий Михайлович	
Код 8254197	

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

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

Страховщик:
Директор Филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти
Мешерякова О.В.
М.П.
Ин. Документ № РГ-1-2043-22 от 23.03.2022 г.
2751977

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 № 922/2269698557
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Тольятти

Дата выдачи полиса «02» ноября 2022 г.

Страхователь:	Праслова Наталья Сергеевна, Дата рождения: 21.09.1965 Адрес по месту регистрации: Самарская область, г.Жигулевск, ул.Лермонтова, д.30, кв.4, Паспорт: 3610 № 256664 выдан Отделением УФМС России в г.Жигулевске Член СРО оценщиков: НМ СМАО E-mail: centr-oc@mail.ru тел. 89171328551
Представитель страховщика:	Марюков Юрий Михайлович Код 8254197

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.11.2023г.
2. Объекты 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 работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 10.11.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3 000 (Три тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 10.11.2022г. включительно

Страхователь

Страховщик



- 1 -



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

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональных деятельности

Регистрационный номер 08-0450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Жапарову Серверу
(фамилия и имя)

в том, что он(а) с 07 февраля 2008 по 24 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на) дизайне
(наименование)

по наименованию
автоматизированная - компьютерное
проектирование в Бюро, специализиру-
ющееся на проектировании (наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2008 г.
удостоверяет право (срок действия) диплома
(наименование)

на ведение профессиональной деятельности в сфере дизайна
(наименование)



Подпись Михаил Пол 0005
(подпись)
(фамилия и имя)