

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 № 01/01/2024

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:**

12 января 2024г.

2024 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 №01/01/2024 на оказание услуг об оценке от 12 января 2024г., 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 12 января 2024г.

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:**

2 408 400 (Два миллиона четыреста восемь тысяч четыреста) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 332,90 кв.м.	428 400 с учетом НДС в том числе НДС 71 400,0
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 1360,0 кв.м.	1 980 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 408 400

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 № 01/01/2024 на оказание услуг об оценке от 12 января 2024г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	12 января 2024г.
Дата проведения оценки:	12 января 2024г.
Дата составления отчета:	13 января 2024г.
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	428 400
Сравнительный подход	1 980 000
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: 2 408 400 (Два миллиона четыреста восемь тысяч четыреста) рублей с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 1 980 000 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	12 января 2024г.
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> : №922/2478902004 <u>Срок страхования</u> : с 10.11.2023г. по 09.11.2024г. 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> : №922/2478894536 Срок страхования : с 10.11.2023г. по 09.11.2024г. 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 – 18 лет Организационно-правовая форма : Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ОГРН : 1056382036083, дата присвоения ОГРН- 27.06.2005г. Место нахождение: 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. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</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:

- 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.
- 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.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- 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	

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

Схема расположения из публичной кадастровой карты¹

Рис. 1. Схема расположения объекта оценки.



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 ксилон, фторид водорода, толуол, углеводороды, формальдегид, аммиак. Они являются дополнением к основным примесям, таким как пыль, диоксид азота, диоксид серы, оксид углерода, оксид азота. Металлы (марганец, хром, свинец, алюминий, железо) в качестве специфических примесей в разной степени присутствуют у большинства предприятий Жигулевска. Основной вклад в загрязнение атмосферы вносят «Жигулевские стройматериалы», карьероуправление, Жигулевский известковый завод, котельные, «АКОМ», «Волжская металлургическая компания», хлебозавод, «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.

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**

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

Российская экономика в январе-июле 2023 года довольно успешно восстанавливалась. ВВП, по предварительным оценкам, вырос в первом полугодии на 1,4% в годовом выражении, компенсируя падение на 2,1% в 2022 году. Ряд секторов, включая сельское хозяйство, обрабатывающую промышленность и строительство, уже заметно превзошли докризисные уровни, а инвестиции в основной капитал продолжают расти, несмотря на рецессию в 2022г., что позволяет даже говорить об инвестиционном парадоксе (так как обычно инвестиции в кризис падают сильнее всего).

Тем не менее ряд признаков позволяют говорить о торможении роста, стабилизации экономической динамики и о возникновении в экономике проблемных точек. К ним относятся валютный курс рубля, бюджетный дефицит и ускорение инфляции.

Рубль после резкого укрепления в 2022г. на фоне взрывного роста экспортных цен и ограничения импорта, с начала 2023г. потерял уже около 36% своей стоимости относительно доллара (на 10 августа), что объясняется как резким снижением доходов от внешней торговли (на фоне общемировой тенденции к снижению цен на основные товары российского экспорта - углеводороды, металлы, продовольствие), так и ростом закупок импорта по новым каналам, где идет удовлетворение отложенного спроса и населения (на предметы потребления), и предприятий (на пополнение запасов комплектующих).

Кроме того, влияет сезонный спрос на валюту со стороны населения, а также отток капитала за счет перевода части накоплений обеспеченных слоев населения в зарубежные юрисдикции.

Обзор макроэкономики, 1 кв. 2023 года

Основные показатели развития экономики РФ

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России) и Федеральной службы государственной статистики (Росстат), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за период с 2018 года по I квартал 2023 года.

Таблица 3.1.1 Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

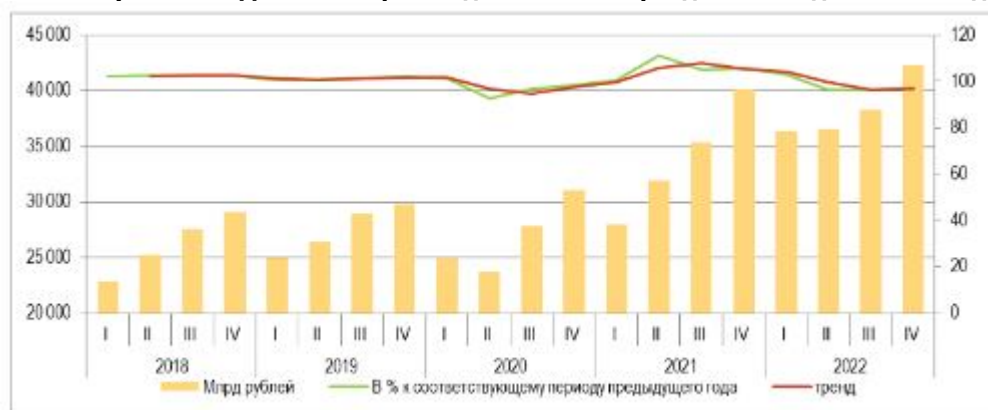
Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I квартал 2023
ВВП	102,5	102	97,3	104,7	97,9	-
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,0	-
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	108,6
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	99,4	99,1
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	104,6	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,2	99,0	100,1
Реальная заработная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	99,0	107,3 ^[2]
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	92,7
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	-
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-

Источник: данные Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной статистики

Динамика ВВП

Объем ВВП России за 2022 год составил в текущих ценах 153 435,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 года составил 97,9%.

Рисунок 3.1.1 Динамика производства ВВП в период с 2018 года по 2022 год



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства в I квартале 2023 года составил 99,1% по сравнению с 2021 годом. Добывающая промышленность показала снижение на 3,3%. Выпуск обрабатывающих производств показал рост на 1,1%.

Рисунок 3.1.2 Индекс промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду^[3]



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Уровень инфляции и динамика цен

Индекс потребительских цен по итогам I квартала 2023 года составил +8,6% к I кварталу 2022 года и +1,7% к предыдущему периоду.

Продовольственная инфляция за аналогичный период составила 102,3% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 100,3%.

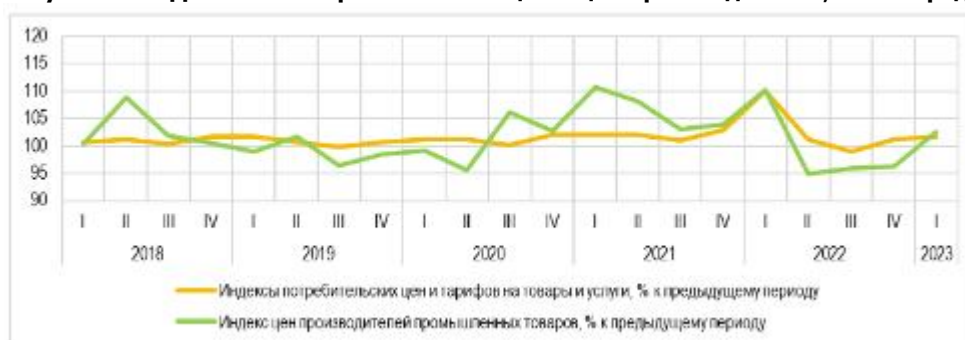
Таблица 3.1.2 Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	I квартал 2023
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4	92,3
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4	94,9
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1	111,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7	125,6

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

На диаграмме ниже приведена динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду (кварталу).

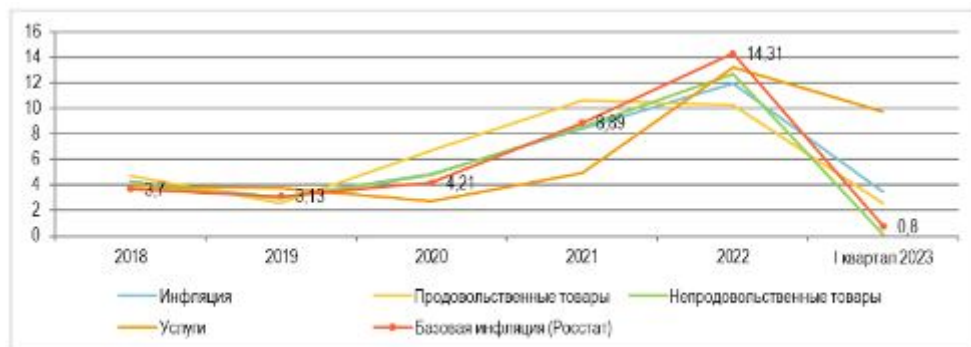
Рисунок 3.1.3 Динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика основных индикаторов инфляции по данным Минэкономразвития РФ приведена на графике ниже^[4].

Рисунок 3.1.4 Динамика индикаторов инфляции, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Инвестиционная активность

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за 2022 года замедлился и составил 104,6% по отношению к 2021 году.

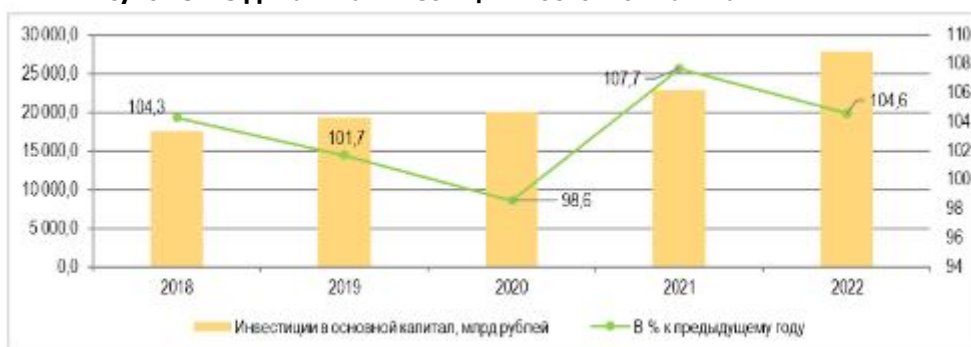
Таблица 3.1.3 Инвестиции в основной капитал

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	27 865,2
В % к предыдущему году	104,3	101,7	98,6	108,6	104,6

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Динамика инвестиций в основной капитал в процентах в период с 2018 года по 2022 год приведена на графике ниже.

Рисунок 3.1.5 Динамика инвестиций в основной капитал



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Потребительский спрос и доходы населения

Оборот розничной торговли в I квартале 2023 года составил 10 372,4 млрд рублей, или 92,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2022 году составил – 634,8 млрд рублей, или 110,7% к 2021 году, объем платных услуг населению составил на 3 475,4 млрд рублей, или 103,9% к соответствующему периоду 2022 года, оборот оптовой торговли – 29 125,5 млрд рублей, или 89,2% в сопоставимых ценах.

Рисунок 3.1.6 Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам I квартала 2023 года уровень безработицы составил 3,5% (3,1% в соответствующем периоде 2022 года). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 75,6 млн человек.

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2023 года составил 60,3%.

Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,8%. Уровень занятости среди сельских жителей (54,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,1%).

Таблица 3.1.4 Динамика численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в период с 2018 года по I квартал 2023 года

Год	Рабочая сила		В том числе			
	млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	занятые		безработные	
			млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года
2018	76,2	99,9	72,5	100,3	3,7	92,2
2019	75,4	99	71,9	99,2	3,5	94,7
2020	74,9	99,4	70,6	98,1	4,3	124,7
2021	75,3	100,6	71,7	101,6	3,6	84
2022	74,9	99,4	72,0	100,4	3,0	81,3
I квартал 2023	75,6	101,1	72,9	101,9	2,7	84,5

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.1.7 Уровень общей безработицы за период с 2018 года по I квартал 2023 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).

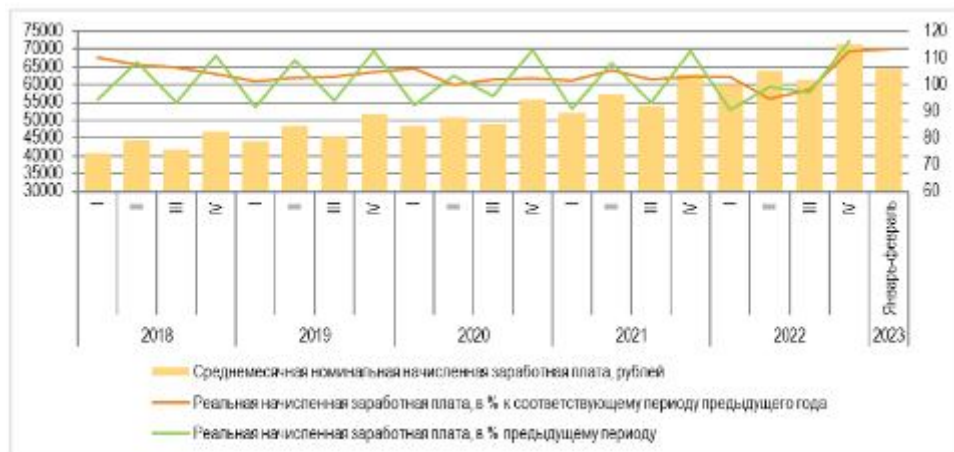
Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: рост по итогам первого квартала года на 0,1%.

Рисунок 3.1.8 Динамика реальных денежных доходов за период с 2018 года по I квартал 2023 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.1.9 Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций за период с 2018 года по февраль 2023 года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Рисунок 3.1.10 Динамика среднего размера начисленных пенсий^[5]



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Экспорт и импорт

Оборот внешней торговли России по итогам 2022 года вырос на 8,1% и составил \$850,5 млрд. Объем экспорта вырос на 19,9% до \$591,5 млрд, импорт сократился на 11,7% до \$259,1 млрд. Таким образом, профицит торгового баланса достиг \$332,4 млрд, увеличившись почти в 1,7 раза по сравнению с 2021 годом, когда он составлял \$199,5 млрд.

Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по 2022 год приведены на диаграммах ниже.

Рисунок 3.1.11 Динамика экспорта и импорта в России в период с 2018 по 2022 год



Источник: данные Федеральной таможенной службы (ФТС)

3.1.2. Прогнозы развития РФ на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов^[6]

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов сформированы Минэкономразвития РФ в базовом варианте.

Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством Российской Федерации и Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году

В 2023 году **нефтегазовый** экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, **нефтегазовый** экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны.

Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. Рост **реальных располагаемых доходов** населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг населению** на 3,5 процента.

Прирост **инвестиций в основной капитал в 2023 году** составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024-2026 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **нефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост **импорта товаров** в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025-2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост **ВВП** в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Таблица 3.1.5 Основные показатели базового среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2026 года

Показатели	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель	98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт, %	97,9	101,2	102,0	102,6	102,8
Инвестиции в основной капитал, %	104,6	100,5	103,2	103,7	104,5
Промышленное производство, %	99,4	100,2	102,5	102,9	103,0
Реальные располагаемые доходы населения, %	99,0	103,4	102,6	102,6	102,7
Реальная заработная плата, %	99,0	105,4	102,8	102,8	102,5
Оборот розничной торговли, %	93,3	105,3	103,5	103,5	103,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	588,3	465,9	484,0	496,2	505,1
Импорт товаров, млрд долл. США	244,6	233,8	251,6	264,0	277,1

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

3.1.3. Основные выводы

- Объем ВВП России за 2022 год составил в текущих ценах 153 435,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 года составил 97,9%.
- Индекс промышленного производства в I квартале 2023 года составил 99,1% по сравнению с 2021 годом. Добывающая промышленность показала снижение на 3,3%. Выпуск обрабатывающих производств показал рост на 1,1%.
- Индекс потребительских цен по итогам I квартала 2023 года составил +8,6% к I кварталу 2022 года и +1,7% к предыдущему периоду.
- Продовольственная инфляция за аналогичный период составила 102,3% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 100,3%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, за 2022 года замедлился и составил 104,6% по отношению к 2021 году.
- Оборот розничной торговли в I квартале 2023 года составил 10 372,4 млрд рублей, или 92,7% к соответствующему периоду предыдущего года.
- Оборот общественного питания в 2022 году составил – 634,8 млрд рублей, или 110,7% к 2021 году, объем платных услуг населению составил на 3 475,4 млрд рублей, или 103,9% к соответствующему периоду 2022 года, оборот оптовой торговли – 29 125,5 млрд рублей, или 89,2% в сопоставимых ценах.
- Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам I квартала 2023 года уровень безработицы составил 3,5% (3,1% в соответствующем периоде 2022 года). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по итогам года составила 75,6 млн человек.
- Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).
- Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: рост по итогам первого квартала года на 0,1%.
- Оборот внешней торговли России по итогам 2022 года вырос на 8,1% и составил \$850,5 млрд. Объем экспорта вырос на 19,9% до \$591,5 млрд, импорт сократился на 11,7% до \$259,1 млрд. Таким образом, профицит торгового баланса достиг \$332,4 млрд, увеличившись почти в 1,7 раза по сравнению с 2021 годом, когда он составлял \$199,5 млрд.
- В результате российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.
- Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

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 2022 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 за 9 месяцев 2023г.

В 2023 году экономика Самарской области развивается в условиях сохраняющихся санкционных ограничений. Несмотря на это, она демонстрирует устойчивость и адаптацию к изменившимся реалиям. Большинство показателей социально-экономического развития региона имеют позитивную динамику (таблица 1), превышающую среднероссийские темпы.

Таблица 1 Динамика основных показателей социально-экономического развития Самарской области (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	Значение показателя	
	2022 год	январь – август 2023 года
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	96,6	108,1
Индекс промышленного производства	96,8	108,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	122,2	102,8 ⁴
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	100,2	100,2 ¹
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	100,3	98,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги (к декабрю)	112,7	104,0

⁴ Данные за январь – июнь 2023 года.

² Данные за январь – июль 2023 года.

Наименование показателя	Значение показателя	
	2022 год	январь – август 2023 года
предыдущего года)		
Индекс физического объема оборота розничной торговли	94,5	106,4
Индекс физического объема платных услуг населению	105,2	104,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника	114,3	116,4 ²
Реальная заработная плата	100,1	109,8 ²
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,5	106,9 ¹

Одной из важнейших тенденций в текущем году является возобновление роста в промышленном комплексе, связанное с увеличением объемов производства в обрабатывающем секторе и добыче полезных ископаемых. Продолжается рост инвестиционной активности. В положительной зоне находятся показатели развития малого и среднего предпринимательства, растет грузооборот предприятий транспорта. Увеличение заработной платы, реальных доходов и кредитной активности населения позитивно сказывается на восстановлении потребительского спроса. Вместе с тем за прошедший период текущего года произошло снижение объемов строительных работ и жилищного строительства. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе – августе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года составил 108,1%, что выше, чем в целом по Российской Федерации (104,2%). При этом по данному показателю полностью компенсирован спад 2022 года (январь – август 2023 года к январю – августу 2021 года – 103,3%).

Прогнозируется, что до конца текущего года продолжится наращивание потребительского и инвестиционного спроса. Этому будет способствовать реализация государственной политики, направленной на социальную поддержку населения, снижение уровня бедности, обеспечение устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, структурную перестройку и модернизацию экономики, повышение технологического суверенитета страны. Также важным фактором станет повышение финансовой устойчивости предприятий: по оценке, в 2023 году прибыль прибыльных организаций увеличится по сравнению с 2022 годом на 7,6% и составит 446,9 млрд. рублей.

С учетом сложившихся тенденций и факторов экономического роста за 2023 год объем валового регионального продукта (далее – ВРП) в номинальном выражении может увеличиться на 8,4% к предыдущему году и составить 2 514,2 млрд. рублей (в расчете на душу населения – 802 тыс. рублей). В сопоставимых ценах прогнозируется рост показателя на 5,3%, что выше, чем в целом по Российской Федерации (индекс физического объема валового внутреннего продукта оценивается в размере 102,6 – 102,8%). Такая динамика развития позволяет компенсировать падение экономики области в 2022 году и выйти на докризисный уровень (2023 год к 2021 году – 102,1%), а также превысить допандемийный уровень (2023 год к 2019 году – 101,2%).

В условиях ужесточения санкционного режима за первое полугодие 2023 года внешнеторговый оборот Самарской области уменьшился на 30,1% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. При этом экспорт уменьшился на 47,1%, импорт увеличился на 23,1%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное.

В товарной структуре экспорта Самарской области преобладали минеральные продукты (49,7% от общего объема экспорта), продукция химической промышленности (28%), продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (7,8%).

В импорте товаров ведущее место занимали машины, оборудование и транспортные средства (60,3% от общего объема импорта), металлы и изделия из них (13,7%), продукция химической промышленности, каучук (13,1%).

Основными торговыми партнерами являлись страны дальнего зарубежья, на долю которых в общем товарообороте приходилось 79,6%, в том числе в экспорте – 70,9%, импорте – 90,7%.

С учетом сложившихся условий внешнеторговый оборот Самарской области в 2023 году может составить, по оценке, 6,5 млрд. долларов США (80,4% к 2022 году), в том числе экспорт – 3,7 млрд. долларов США (65%), импорт – 2,8 млрд. долларов США (117%).

В промышленном комплексе региона отмечаются восстановительные тенденции. В целом по области индекс промышленного производства (далее – ИПП) составил 108,2% к январю – августу 2022 года и на 2,8% превышает уровень января – августа 2021 года. Положительная динамика обеспечена ростом объемов в добывающем секторе (106,9%) и обрабатывающих производствах (112,2%).

Наращивание выпуска продукции отмечено в отраслях, составляющих 68,1% объема обрабатывающей промышленности. Увеличение выпуска обусловлено решением проблем в автомобилестроении, восстановлением спроса на продукцию смежных отраслей, перестройкой логистических цепочек и развитием новых транспортно-логистических маршрутов на фоне внешнеэкономических ограничений. Основными драйверами роста выступают отрасли машиностроительного и химического комплексов.

Устойчивыми темпами с начала года растет выпуск в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (165,4%), машин и оборудования (198,5%) и электрооборудования (130,3%).

Положительная динамика в автомобилестроении обусловлена восстановительными тенденциями в работе конвейера АО «АВТОВАЗ» и поставке комплектующих, наращиванием производственных планов как автомобилестроительного завода, так и производителей автомобильных компонентов.

Благодаря принятому в 2022 году решению о переносе производства «Лада Веста» из города Ижевск в город Тольятти 3 марта 2023 года начато серийное производство модели, и уже 31 мая 2023 года автозавод объявил о начале отгрузок этого автомобиля в дилерские центры Лада. Кроме того, в текущем году в регионе увеличено производство моделей «Лада Гранта», «Лада Нива».

По итогам января – августа 2023 года произведено 182,4 тыс. автомобилей, или 187,1% к аналогичному периоду прошлого года, что составляет более 62% от российского производства.

В текущем году на российском рынке АО «АВТОВАЗ» реализовано 206,3 тыс. автомобилей марки «Лада» – в два раза больше, чем за восемь месяцев 2022 года. При этом в связи с уходом с рынка иностранных компаний – производителей автомобилей доля бренда «Лада» на рынке составила 33,8% против 21,9% в соответствующем периоде 2022 года.

В целом за 2023 год ИПП в автомобилестроении может составить 160% к уровню 2022 года.

Значимые восстановительные темпы роста отмечаются в производстве химических веществ и химических продуктов (103,2%), что связано с увеличением выпуска минеральных удобрений (130,7%) и производства аммиака (100,8%).

Определяющее влияние на развитие химической промышленности в условиях санкционных ограничений оказывают изменение логистической и транспортной инфраструктуры предприятий, переориентация на внутренние рынки и рынки дружественных и нейтральных стран. Ожидается, что дополнительным фактором, стимулирующим развитие производства, станет реализация крупномасштабных инвестиционных проектов на химических предприятиях региона (ПАО «Тольяттиазот», ПАО «КуйбышевАзот», ООО «Тольяттикаучук»).

Учитывая сдерживающее влияние геополитической ситуации на экспортную деятельность крупнейших производителей, по итогам года ИПП в отрасли ожидается на уровне 103,5% по отношению к 2022 году.

Наращивание производства, компенсирующее спад 2022 года, отмечается в производстве резиновых и пластмассовых изделий (112,6%). Наибольший рост зафиксирован в производстве пластмассовых изделий (130,1%) и оконных блоков (124,7%), линолеума и твердых материалов для покрытия пола (108,7%), полимерных пленок (107,8%). По итогам года ожидается увеличение производства напольных покрытий со значительным ростом в сегменте модульных поливинилхлоридных покрытий. С учетом складывающихся тенденций ИПП в отрасли может составить 115,1% к уровню 2022 года.

Значимый устойчивый рост с начала года наблюдается в производстве готовых металлических изделий (129,7%). На ключевые показатели отрасли значительное влияние оказывает деятельность АО «Тяжмаш», обеспечивающего разработку и производство оборудования для объектов энергетики, металлургии, добычи полезных ископаемых, для объектов атомной энергетики. В 2023 году осуществляется выполнение как уже начатых проектов, так и участие в конкурсных процедурах на заключение новых контрактов. Ожидается, что рост производства в целом по отрасли составит не менее 126% к уровню 2022 года.

Вместе с тем снижение производства фиксируется в экспортно-ориентированных отраслях, наиболее чувствительных к внешним санкционным ограничениям. В производстве нефтепродуктов ИПП составил 97,2%, металлургии – 95,3%.

В 2023 году развитие отраслей промышленности продолжится под влиянием сохраняющегося санкционного давления и геополитической напряженности в мире. С учетом оценки макроэкономических факторов рост объемов промышленного производства в сопоставимых ценах может составить более 8% к уровню 2022 года, что позволит превысить уровень 2021 года на 4,6%.

Источник: Основные итоги социально-экономического развития Самарской области, региональный сервер https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На 01.01.2023 численность населения городского округа Жигулевск составляет 53 795 человек.

Итоговые показатели социально-экономического развития городского округа Жигулевск за январь-июнь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года:

- снижение рождаемости - родилось 196 детей- на 6,7% меньше (на 14 детей);
- снижение смертности - количество умерших составило 454 человека, что на 9,9% ниже (на 50 человек);
- снижение естественной убыли населения – значение составило 258 человек, что на 12,2% ниже;
- ухудшение семейно-брачной ситуации - в отделе записи актов гражданского состояния зарегистрировано 135 браков, оформлено 148 разводов. На 100 образовавшихся семейных пар пришлось 148 расторгнутых браков (в аналогичном периоде прошлого года – 140);
- численность населения городского округа Жигулевск на 01.07.2023 составила 52 607 человек, уменьшившись по отношению к началу 2023 года на 0,7% (350 человек);
- промышленное производство снизило свои темпы, индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям составил 98,7%;
- объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по крупным и средним организациям городского округа Жигулевск, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, увеличился на 3,1% в действующих ценах и составил 32 236,8 млн. рублей;
- произведено больше: извести строительной – в 1,7 раза, профиля алюминиевого – на 65,6%, аккумуляторов свинцовых – на 29,3%, лекарственных препаратов в стоимостном выражении – на 12,4%, хлеба и хлебобулочных изделий – на 51,2%, щебня – на 4,1%;
- снижено производство: электроэнергии – на 2%, кондитерских изделий – на 5,1%, медицинских препаратов (сердечно-сосудистых) – на 3,8%;
- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) до налогообложения крупных и средних организаций – 1 991,6 млн. рублей, что на 36,7% больше уровня прошлого года;
- инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства – 776,9 млн. рублей, что на 20% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года, из них: собственные средства предприятий и организаций – 648,4 млн. рублей (83,5%). Основная доля от общего объема инвестиций – 59,8 (464,9 млн. рублей) приходится на предприятия энергетического комплекса; 21,8% (169,6 млн. рублей) – на предприятия обрабатывающего сектора. Бюджетные средства занимают 14,8% от общего объема и составляют 115,3 млн. рублей;
- среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях и организациях городского округа – 10 924 человек, снизилась на 1,7% или 144 человека;
- среднемесячная номинальная заработная плата – 49 933,4 рубля, 114,9% к уровню прошлого года; реальная заработная плата с учетом инфляции увеличилась на 8,2% и составила 47 005,0 рублей;
- индекс потребительских цен на территории Самарской области – 106,23%. Наибольший рост цен принадлежит платным услугам, индекс составил 110,8%, непродовольственные товары подорожали на 5,31%, продовольственные на 3,97%;
- численность пенсионеров снизилась на 1,6% (309 человек) и составила 18 925 человек. Средний размер назначенных пенсий – 19 860,97 рублей. Темп роста среднего размера пенсии в номинальном исчислении – 106,5%, реальный размер назначенной пенсии с учетом инфляции увеличился на 0,2%;
- уровень безработицы снизился и составил 0,93% (265 человек). Наибольший удельный вес среди безработных составляют: женщины – 58,5%, граждане предпенсионного возраста – 16,6%, молодежь в возрасте 16-29 лет – 13,4%, инвалиды – 5,3%, сельские жители – 4,5%. Всего обратились за трудоустройством 616 человек, из них трудоустроились 64,3% или 396 человек. От 108 организаций поступило 1 280 вакансий. Количество поступивших вакансий превышает количество безработных граждан, обратившихся за трудоустройством, в 2,1 раза;
- в марте состоялось торжественное открытие Центра «Мой бизнес». 232 субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП), 40 самозанятым гражданам и 63 физическим лицам - потенциальным предпринимателям оказаны 362 консультации. Фондом развития малого и среднего предпринимательства в городском округе Жигулевск предоставлено 4 займа на сумму 3 500 тыс. рублей. Заключено 78 социальных контрактов по направлению «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности». ГКУСО «Центр занятости городского округа Жигулевск» 9 гражданам предоставлена финансовая помощь на открытие собственного дела. 7 предпринимателям, в том числе 5 самозанятым гражданам и 2 юридическим лицам, предоставлены 7 преференций на аренду муниципального имущества. На 01.07.2023 количество СМСП - 1 612 единиц, из них вновь созданных за 2023 год - 224 единицы. В рамках бизнес-акселератора «Ты – предприниматель!» для молодых предпринимателей от 14 до 25 лет обучились 4 человека, претендующих на получение гранта в 2023 году;
- оборот розничной торговли увеличился на 10,8% и составил 3 505,6 млн. рублей. Всего в систему торговли, общественного питания и предприятий по оказанию услуг населению городского округа Жигулевск входят 775 объектов: 10 торговых центров, 278 магазинов, 116 НТО, 64 предприятия общественного питания, 35 аптек, 272 объекта бытовых услуг. Организованы 4 ярмарки;
- оборот общественного питания увеличился на 31,4% и составил 198,2 млн. рублей;
- введено в эксплуатацию 6 018 кв. м жилья (садовых и ИЖС), что на 5,3% меньше уровня прошлого года. Многоквартирные дома в эксплуатацию не вводились. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, составляет 32,6 кв.м;
- 13 молодым семьям выданы свидетельства на получение социальной выплаты на приобретение жилья, из них 10 семей освоили социальные выплаты, 3 семьи подбирают варианты жилых помещений. Улучшены жилищные условия 13 граждан, в том числе: 10 сиротам, 1 инвалиду, 2 гражданам в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»;

- на базе музейно-выставочного комплекса «Жигулевская мозаика» действует музей промышленных предприятий городского округа Жигулевск, где размещена экспозиция трех предприятий: филиал ПАО «РусГидро»-«Жигулевская ГЭС», ООО «Энерготехмаш», ООО НПФ «МЕТА»; в марте 2023 года экспозиция музея пополнилась еще тремя предприятиями: АО «АКОМ им. Н.М.Игнатьева», ООО «Озон», ООО «Улада». В отчетном периоде в музее промышленных предприятий проведено 56 экскурсий с количеством экскурсантов 1 278 человек. Другие залы выставочного комплекса «Жигулевская мозаика» посетили 498 человек;

- МБУ «Центр развития туризма» в рамках пресс-тура заключен договор о сотрудничестве с Этнопарком Дружбы Народов (г. Самара). В отчетном периоде Этнопарк Дружбы Народов посетило 151 человек в составе 6 организованных групп по пушкинским картам;

- в рамках региональной составляющей федерального проекта «Повышение доступности туристических продуктов (Самарская область)» национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» в целях повышения информированности детей школьного возраста и их родителей (законных представителей) о туристических возможностях Самарской области на территории городского округа Жигулевск проведено 23 мероприятия с количеством участников 978 человек.

Социально-экономические показатели г.о. Жигулевск январь-июнь 2023						
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Отчетный период текущего года	Соответствующий период прошлого года	Отклонения	
					(+, -)	%
1	Индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям	%	98,7	96,1	2,6	102,7
2	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в действующих ценах по чистым видам экономической деятельности, относящихся к промышленному производству, всего:	млн. руб.	32 236,8	31 262,1	974,7	103,1
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	653,1	1 009,5	-356,4	64,7
	обрабатывающие производства	млн. руб.	16 610,2	16 123,6	486,6	103,0
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	14 867,2	14 043,3	823,9	105,9
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	106,3	85,7	20,6	124,0
3	Инвестиции в основной капитал в действующих ценах	млн. руб.	776,9	647,2	129,7	120,0
4	Индекс потребительских цен на товары и услуги	%	106,23	114,51	-8,28	92,8
5	Оборот розничной торговли	млн. руб.	3 505,6	3 163,9	341,7	110,8
6	Оборот общественного питания	млн. руб.	198,2	150,8	47,4	131,4
7	Прибыль (+), убыток (-) (сальдированный финансовый результат)	млн. руб.	1 991,6	1 447,8	543,8	137,6
8	Ввод в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м.	6,018	5,717	0,301	105,3
	на душу населения	тыс. кв.м.	0,11	0,10	0,01	110,0
9	Среднесписочная численность работников организаций	чел.	10 924	11 111	-187	98,3
10	Среднемесячная номинальная заработная плата	руб.	49 933,4	43 458,1	6 475,3	114,9
11	Среднемесячная реальная заработная плата	руб.	47 005,0	37 951,4	9 053,6	123,9
12	Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения	руб.	13 513	13 085	428,0	103,3
13	Уровень зарегистрированной безработицы на конец периода	%	0,93	1,31	-0,38	71,0
14	Численность безработных, зарегистрированных в ЦЗН г.о.Жигулевск	чел.	265	374	-109	70,9
15	Численность населения городского округа Жигулевск (на конец периода), всего:	чел.	52 607	53 260	-653	98,8
	родилось	чел.	196	210	-14	93,3
	умерло	чел.	454	504	-50	90,1
	прибыло	чел.	401	362	39	110,8
	убыло	чел.	493	603	-110	81,8
	сальдо миграции	чел.	-92	-241	149	38,2
16	Численность пенсионеров в городском округе Жигулевск (данные ОСФР по Самарской области)	чел.	18 925	19 234	-309	98,4

17	Средний размер назначенных пенсий	руб.	19 860,97	18 651,03	1 209,94	106,5
18	Количество зарегистрированных:					
	браков	ед.	135	149	-14	90,6
	разводов	ед.	148	140	8	105,7
	количество разводов на 100 заключенных браков	ед.	110	94	16	117,0

Ист. информации: https://zhigulevsk.org/index/ekonomika_i_finansy1/otdel_socialnoekonomicheskogo_prognozirovaniya_1/rezultaty_i_pokazateli_deyatelnosti3/

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

3.4. Анализ рынка объекта оценки.

3.4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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: для эксплуатации и размещения на земельном участке нежилого здания – котельной.

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.

3.4.2. 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-kommercheskuuyu-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 непроизводственным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдаленных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По-прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных иго 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. Самаре

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 России. Новое строительство: После ввода в 2020 году корпуса 11 логистического комплекса «Придорожный» в Самаре (21 тыс. кв. м), развитие складской недвижимости продолжается. За 4 млрд рублей построят логистический комплекс - фулфилмент-центра Ozon (135000кв.м, г. Чапаевск). 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.

Ставки аренды и вакантность

Динамика ставок аренды и вакантности в ключевых городах региона сбалансирована. В Ростове-на-Дону для вакантных площадей снижается, что ведет к росту ставок (+3% к 1 кварталу 2023), как и в Волгограде (+7%), где на рынок вышли новые дорогие помещения. В Самаре, Краснодаре и Казани стабильно низкие ставки вакантных площадей, ставки сохраняются на уровне 1 квартала.

В Новосибирске на рынок вышли новые вакантные площади, что привело к незначительному снижению арендных ставок (-2%).

Динамика на относительно небольшом по сравнению региональным рынком остается высоко волатильной и зависит от вклада на рынок новых дорогих или дешевых площадей.

Ключевые индикаторы в динамике

	Ставка аренды*, руб./кв.м/год, класс А, 2 квартал 2023 года	Изменение к 1 кварталу 2023	Доля свободных площадей, %, классы А и В, 2 квартал 2023 года	Изменение к 1 кварталу 2023 года
Екатеринбург	6 000	▲	1,1%	▲
Новосибирск	5 700	—	1,6%	▲
Самара	5 700	—	1,0%	—
Краснодар	5 500	—	<1%	—
Ростов-на-Дону	5 700	▲	1,9%	▼
Казань	5 000	—	<1%	—

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Самара

1 092 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
2 квартал 2023

1 %

Доля свободных площадей
Класс А и В
2 квартал 2023

5 700 руб./кв. м/год

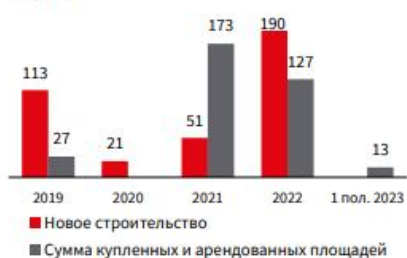
Ставка аренды*
Класс А
2 квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



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 5 объектов производственно-складского назначения, предлагаемых к продаже. Диапазон стоимости одного квадратного метра составляет от 4 266 до 18 570 руб./кв.м.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей производственного назначения г.Жигулевска



Производственно-складские помещения с абк 11000 м²

69 000 000 Р 6 273 Р за м²

Жигулёвск, Молодёжный пр-т, 3А

Продается земельно-имущественный комплекс в г. Жигулевске. Собственник: Пао «Тольяттиазот». Ранее здесь располагалось производство стеклопластиковых труб. 1. Земельный участок с КН 63-02-0207003-454 (0,34 Га, собственность, земли населенных...

4 дня назад



ТООЗ Непрофильные активы
9 завершённых объявлений

[Документы проверены](#)



Производство, 400 м²

14 000 000 Р 35 000 Р за м²

с. Бахилово, Советская ул., 15

Объект представляет из себя земельный участок с капитальным строением 400м цех с кабинетами и санузелом. Помещения цеха оборудованы для разведения рыбы. + Навес и площадка для погрузочных работ. +артезианская скважина вода категории...

1 неделю назад



Алексей
28 завершённых объявлений

[Документы проверены](#)



Производственный комплекс 1546 кв

40 000 000 Р 25 873 Р за м²

М-5 Урал, 957-й километр, 2

Продается производственно-складской комплекс 1546 кв. М. По адресу: Самарская обл, Ставропольский район, трасса М5 Москва-Челябинск 957 км. От собственника, без комиссии. Основные характеристики и преимущества помещения: - участок 2га, в...

1 неделю назад



Регион Бизнес Недвижимость
1820 завершённых объявлений

[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 450 м²

4 000 000 Р 8 889 Р за м²

[Онлайн-показ](#)

Жигулёвск, поселок Яблоневого Оврага, ул. Энергетиков, 1
Нежилое помещение, отдельно стоящее, на своей территории. Непосредственно в жилом квартале. Несколько входов. Кабинеты + просторные помещения. Документы готовы к продаже.

2 недели назад



Производственная база, 2000 м², земля 0,4 га

7 800 000 Р 3 900 Р за м²

[Онлайн-показ](#)

Жигулёвск, Ново-Самарская ул., 9

Продается производственная база в г. Жигулевск по Старосызранской дороге, недалеко от перекрестка улиц Интернационалистов и Ново-Самарская (со светофором) рядом с соседним офисным зданием «Самрэк-Эксплуатация — ...

1 неделю назад



ООО "СБ Строитель"
113 завершённых объявлений

[Реквизиты проверены](#)



Склад, 100 м²

1 500 000 Р 15 000 Р за м²

Жигулёвск

Продам офис- склад, можно под автосервис, производство, что угодно. Земля, здание в собственности, есть возможность надстройки 2-го этажа. Все вопросы по тел, на смс не отвечаю. Торг, обмен, рассматривается вариант долгосрочной аренды.

3 недели назад



Здание, 504 м²

8 650 000 Р 17 163 Р за м²

[Онлайн-показ](#)

Жигулёвск, Молодёжный пр-т, 2

Продаётся 3-х этажное здание в Гск с отдельным входом, с разной отделкой этажей. Своя парковка. Свободного назначения, площадью 324 кв м. Плюс производственное помещение на 1 этаже Гск площадью 180 кв м со всеми коммуникациями (три фазы, вода,...

3 недели назад



На период исследования в г.о. Жигулевске не выявлено ни одного предложение по аренде объектов недвижимости производственно-складского назначения.

avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/proizvodstvo-A5gBAQICAUSwCNRWUACeww0UjNk5

Жигулевск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Производства

Аренда производственных помещений в Жигулевске

Недвижимость

- Купить жилье
- Снять посуточно
- Снять долгосрочно
- Коммерческая недвижимость
- Куплю
- Снять
- Зарубежная недвижимость
- Другие варианты

На карте

Показать объявления на карте

На карте | Сортировка | Сохранить поиск | Ссылка на Жигулевск

Ничего не найдено в выбранной области поиска

Выберите другую область поиска

Задайте запрос по-другому или уточните более строгие ограничения

Подпишитесь на обновления, и мы уведомим вас, когда объявлений появится

Рынок недвижимости промышленного назначения в г. Жигулевске не развит. На дату оценки имеются только единичные предложения продажи производственно-складской 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.

Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Борисовский Фотографии	0-2780	2780 р	фл 24-15-68 24-15-68	Развернуть	
<div> <div>Аванс до продажи Вашей недвижимости до 3 млн.руб.</div> </div>						
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Борисовский Фотографии	500-10000	300000 р	Тольятти плюс 81-93-81	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский -> 4 кв. Борковская Фотографии	0-211	25320 р	Тольятти плюс 81-93-81	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Борисовский Фотографии	500-10000	120000 р	Тольятти плюс 81-93-81	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Ожнов ш-се 20	0-90	27000 р	фл 46-14-34 46-14-34	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский 17А кв.140 лет Победы 5 Фотографии	140-850	297500 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский 17А кв.140 лет Победы 5 Фотографии	0-250	97500 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Товаропропная 19 Фотографии	0-24	5180 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский 12 кв. Автостроителей 68А Фотографии	0-55	12000 р	фл 89874441007 89874441007	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский -> 4 кв. Борковская Фотографии	0-84	16000 р	Тольятти плюс 81-93-81	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский 17 кв.170 лет Октября 5А Фотографии	0-51	18000 р	Имба 89278931785	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Борковская	0-110	25000 р	Натали 28-38-08	Развернуть	
Аренда ПрозСкл/Склад	Автозаводский Промзона/Борковская	0-180	27000 р	Натали 28-38-08	Развернуть	

Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/50 лет Октября Фотографии	0-600	18000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/Базовая 7 Фотографии	0-1000	80000 р	ФЛ 47-80-86 47-80-86	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Промзона/Базовая Фотографии	0-350	35000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/Молодежный Б-р	25-110	11000 р	ФЛ 43-10-11 43-10-11	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/50 лет Октября	0-366	40260 р	ТСЗ 40-18-19	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/Лесина Фотографии	0-785	117750 р	Городская недвижимость 61-07-61	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Промзона/Туликовский пр-д 4	150-300	45000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/Базовая 32 Фотографии	452-488	82960 р	Эксп-Сер-Строй 78-71-95	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/Базовая 32 Фотографии	0-850	152150 р	Эксп-Сер-Строй 78-71-95	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Промзона/Базовая Фотографии	150-500	90000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Цех	Автозаводский Промзона/Вокзальная 48	0-1000	200000 р	Оптима 25-14-35	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Цех	Автозаводский 11 кв./Спортивная	0-40	8000 р	ФЛ 43-10-11 43-10-11	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Цех	Центральный Ц.р-н/Базовая 32 Фотографии	452-488	82960 р	Эксп-Сер-Строй 78-71-95	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Тип сделки	Адрес	Этажность	Площадь	Цена	Фирма	↓	↑
Аренда ПрзСкл/Цех	Центральный Ц.р-н/Базовая 32 Фотографии		0-355	72535 р	Эксп-Сер-Строй 78-71-95	Развернуть	<input type="checkbox"/>
<div><div>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦЕНТР</div><div>КПК «Солидарность» 8 (8482) 758269</div><div></div></div>							
Аренда ПрзСкл/Цех	Центральный Ц.р-н/Лесина Фотографии	0-320	75000 р	Городская недвижимость 61-07-61	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/К.Маркса Фотографии	0-69	8200 р	АВТОРИТЕТ 22-25-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Ц.р-н/Милурин Фотографии	0-100	15000 р	Дионисий 31-30-49	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Промзона/Индустриальная 6 Фотографии	0-341	60000 р	ФЛ 74-04-00 74-04-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Центральный Промзона/Индустриальная 6 Фотографии	0-342	60000 р	ФЛ 74-04-00 74-04-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Комсомольский К.р-н/Ярославская Фотографии	0-670	67000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Комсомольский К.р-н/Ярославская Фотографии	450-610	115260 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Комсомольский К.р-н/Ярославская Фотографии	450-720	136080 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Жиг. Море ЖМ/Гидротехническая 37 Фотографии	0-12	4200 р	ЦНП Аврора 78-09-98	Развернуть	<input type="checkbox"/>	
Аренда ПрзСкл/Склад	Ставропольский Пискаль/Дружбы 12 Фотографии	0-630	18900 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>	

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующие факторы)

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

1. Местоположение.
2. Общая площадь.
3. Физическое состояние здания.
4. Наличие отопления.
5. Площадь земельного участка, относящегося к объекту.
6. Материал стен.
7. Доля административно-бытовых помещений в общей площади.
8. Доступная электрическая мощность.
9. Наличие железнодорожной ветки.
10. Этаж расположения.
11. Тип объекта.
12. Наличие грузоподъемных механизмов.
13. Доля холодильных/низкотемпературных площадей.
14. Рабочая высота потолка.
15. Ограниченность доступа к объекту.
16. Наличие ограждения территории.
17. Передаваемые права.
18. Условия продажи.
19. Условия финансирования.
20. Скидка на торг.

Место расположения является основным фактором ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории. Однако, как следует из оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого применяют соответствующие корректирующие коэффициенты, отражающие цены по однотипным объектам в разных зонах.

Общая площадь (фактор масштаба) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

Физическое состояние здания учитывает степень устаревания здания, необходимость проведения капитального ремонта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникация, как электроснабжение и отопление.

Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий). При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними.

Материал стен. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Доля административно-бытовых помещений в общей площади. На любой производственно- складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются.

Доступная электрическая мощность. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникация, как электроснабжение и отопление.

Наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Этаж. Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен (арендных ставок) аналогов, если они находятся на других этажах и внутри здания, чем объект оценки. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки, для офисно-торговой недвижимости, на этаж, относятся факторы:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

Тип объекта. Фактор описывает влияние отдельно стоящего здания или встроенного помещения на стоимость.

Наличие грузоподъемных механизмов. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта.

Доля холодильных/низкотемпературных площадей. Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки.

Рабочая высота потолка. Для оценки производственно-складского здания необходимо правильно определить его функциональное назначение в соответствии с использованием. Например, для хранения крупногабаритных грузов и установки стеллажного оборудования склад должен обладать оптимальной высотой потолков.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы). В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- возможность свободного доступа в помещение;
- уровень охраны помещения;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Наличие ограждения территории. Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Передаваемые права: право собственности или право долгосрочной аренды.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести их коррекцию цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Свободная или принудительная продажа.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Скидка на торг — это установленное в процентах снижение для ранее заявленной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Поскольку в процессе переговоров покупатель и продавец могут прийти к соглашению снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

Ценообразующий фактор	Характеристика и диапазоны значений ценообразующих факторов
	<p>– Нетипичные</p> <p>Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения.</p> <p>Степень влияния зависит от конкретных условий продажи</p>
Условия рынка	<p><u>Дата предложения/сделки</u></p> <p>При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний. Диапазон влияния данного фактора определяется динамикой цен на аналогичные объекты. При стабильной конъюнктуре рынка, при выборе объектов, продаваемых на дату оценки, - 0%</p> <p><u>Наличие торга</u></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Сделка – Предложение <p>В случае если оценщик не располагает информацией о реальных сделках и вынужден ограничиваться информацией по предложениям, величина данного фактора будет соответствовать величине скидки на торг.</p> <p>Диапазон скидок на торг к ценам предложений: [10,2%; 16,8%].</p> <p>Диапазон скидок на торг к арендным ставкам: [8,7%; 15,4%].</p> <p>[Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 416с.]</p>
Вид использования и (или)	В качестве аналогов используются объекты с аналогичным видом использования.

зонирование	
Местоположение	<p><i>Типовая зона города.</i></p> <p>В каждом городе выделяют типовые зоны, которые характеризуются подобными ценообразующими факторами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - культурный и исторический центр (I); - центры административных районов (II); - спальные микрорайоны высотной застройки (III); - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (IV); - районы вокруг крупных промпредприятий (V); - районы крупных автомагистралей города (VI). <p>Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов недвижимости по районам города по отношению к самому дороговому району находится в доверительном интервале [0,75; 1,0]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. с. 138.]</p> <p><i>Доступ к объекту</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Расположение на закрытой территории - Свободный доступ <p>Расположение производственно-складского объекта на закрытой территории понижает в среднем цену/арендную ставку на 12% по сравнению с объектами, имеющими свободный доступ. Диапазон изменения цен/арендных ставок [-11%; -13%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 161].</p>
Физические характеристики объекта	<p><i>Тип объекта недвижимости.</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Встроенное помещение - Отдельно стоящее здание <p>Цена встроенного производственно-складского помещения в среднем на 10% ниже цены такого же отдельно стоящего объекта. Диапазон изменения цен [-10%; -11%].</p> <p>Арендная ставка встроенного производственно-складского помещения в среднем на 9% ниже арендной ставки такого же отдельно стоящего объекта. Диапазон изменения цен [-8%; -10%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 195].</p> <p><i>Наличие ж/д ветки.</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Есть ж/д ветка - Нет ж/д ветки <p>Цена/арендная ставка производственно-складского объекта с ж/д веткой в среднем на 15% выше цены/арендной ставки такого же объекта без ж/д ветки. Диапазон изменения цен [14%; 16%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. с. 157].</p> <p><i>Наличие грузоподъемного механизма (ГПМ).</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Есть ГПМ - Нет ГПМ <p>Цена/арендная ставка производственно-складского объекта, не обеспеченного ГПМ, в среднем на 11% ниже цены/арендной ставки такого же объекта с ГПМ. Диапазон изменения цен [9%; 12%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. с. 221].</p> <p><i>Наличие ограждения.</i></p>

	<p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Есть ограждение – Нет ограждения <p>Цена/арендная ставка производственно-складского объекта, имеющего ограждение, в среднем на 7% выше цены/арендной ставки такого же объекта без ограждения. Диапазон изменения цен [6%; 8%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. с. 166].</p> <p><i>Наличие отопления.</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Есть отопление – Нет отопления <p>Цена/арендная ставка неотапливаемого производственно-складского объекта, в среднем на 25% - 26% ниже цены/арендной ставки такого же отапливаемого объекта. Диапазон изменения цен [24%; 28%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. с. 202].</p> <p><i>Наличие и тип парковки.</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора: – Нет организованной парковки</p> <ul style="list-style-type: none"> – Есть организованная парковка <p>Цена/арендная ставка производственно-складского объекта без организованной парковки, в среднем на 4% ниже цены/арендной ставки такого же объекта с организованной парковкой. Диапазон изменения цен [4%;68%]. [<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 273-274]].</p> <p><i>Этаж расположения.</i></p> <p>Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Наземная часть; – Подземная часть; <p>Диапазон изменения: цен/ арендных ставок производственно-складских объектов - [16%; 20%]</p> <p>[<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 218 - 219]. <i>Площадь объекта.</i></p> <p>Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.</p> <p>Значения ценообразующего фактора для производственно-складских объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – менее 300 кв.м.; 300 – 500 кв.м.; 500 – 1000 кв.м.; 1000 – 5000 кв.м.; 5000 – 10 000 кв.м.; 10 000 – 20 000; Более 20 000 кв.м. <p>Диапазон изменения цен [-44%; +182%].</p> <p>Диапазон изменения арендных ставок [-37%; +60%].</p> <p>[<i>Источник информации:</i> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 193].</p>
Физическое (техническое) состояние объекта	<p><i>Класс качества внутренней и наружной отделки</i> Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – А, А+

	<p>– В, В+</p> <p>– С и ниже</p> <p>Цены/арендные ставки на производственно-складские объекты класса С и ниже к ценам/арендным ставкам таких же объектов класса А, А+ в среднем на 27% ниже. Диапазон скидок к ценам/арендным ставкам объектов класса А, А+: [28%; 30%].</p> <p>[Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 241-242].</p> <p><i>Состояние здания</i></p> <p>Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является возраст здания. Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей здания. Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Хорошее (новое) – ремонт не требуется; – Удовлетворительное – требуется косметический ремонт; – Неудовлетворительное – требуется капитальный ремонт. <p>Цены на производственно-складские объекты в неудовлетворительном состоянии к ценам таких же объектов в хорошем состоянии в среднем на 43% ниже; цены на производственно-складские объекты в удовлетворительном состоянии к ценам таких же объектов в хорошем состоянии в среднем на 18% ниже.</p> <p>Арендные ставки на производственно-складские объекты в неудовлетворительном состоянии к ценам таких же объектов в хорошем состоянии в среднем на 41% ниже</p> <p>Арендные ставки на производственно-складские объекты в удовлетворительном состоянии к ценам таких же объектов в хорошем состоянии в среднем на 18% ниже.</p> <p>[Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – с. 245-247].</p> <p><i>Состояние внутренней отделки (износ)</i> Значения ценообразующего фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Без отделки /Требуется замены отделки; – Удовлетворительная отделка; – Хорошая отделка. <p>Диапазон изменения: цен / арендных ставок: [-20%; +20%]</p> <p>[Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., др. - под общ. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 – с. 255].</p>
Экономические характеристики	<p>Условия договора аренды (при оценке ставки аренды)</p> <p>Степень влияния фактора зависит от конкретных различий условий аренды</p>

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

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.

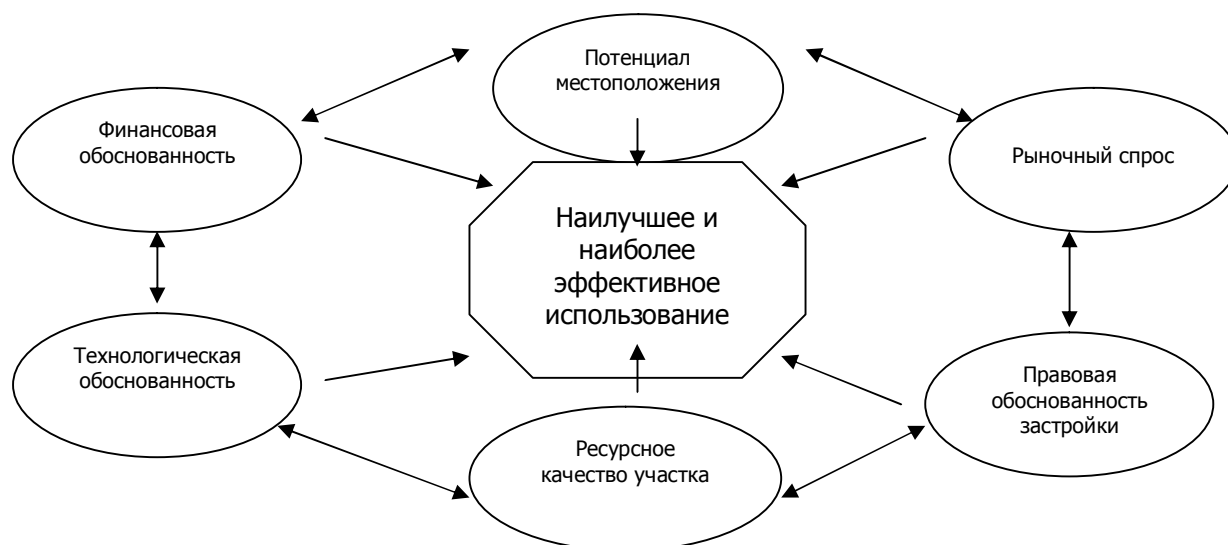
1. Теоретические основы

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.

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 «СМАО» «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.

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

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

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

-определить подходящие единицы сравнения;

-выделить необходимые элементы сравнения;

-провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

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

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

1) состав передаваемых прав;

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

3) условия продажи (предложения);

4) время продажи (предложения);

5) месторасположение объекта;

6) физические характеристики объекта;

7) экономические характеристики объекта;

8) характер использования объекта;

9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

К **количественным методикам** обычно относят:

-анализ парного набора данных;

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

-анализ тенденций;

К **качественным методикам** относят:

-относительный сравнительный анализ;

-распределительный анализ;

-методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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;

-подходные 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.

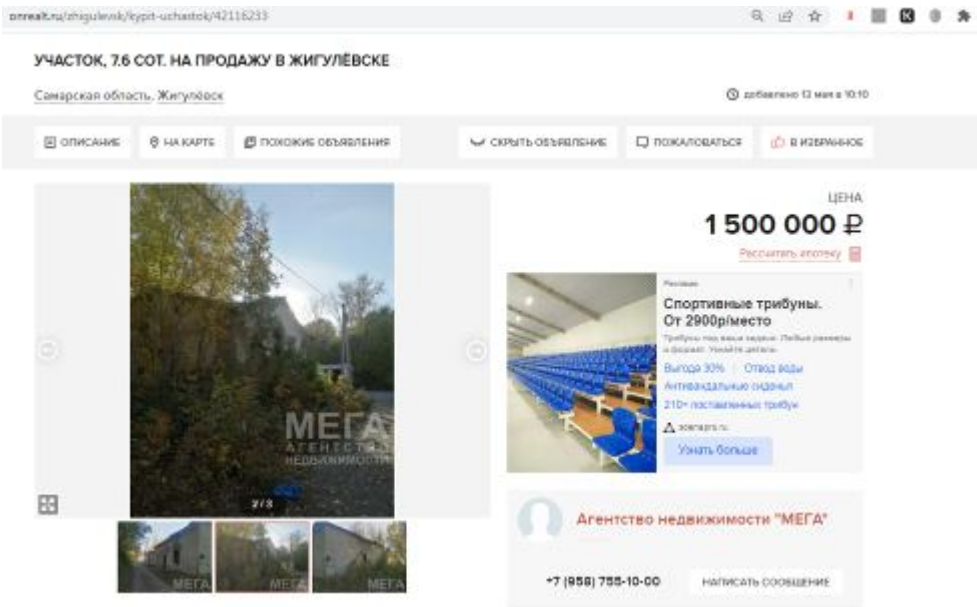

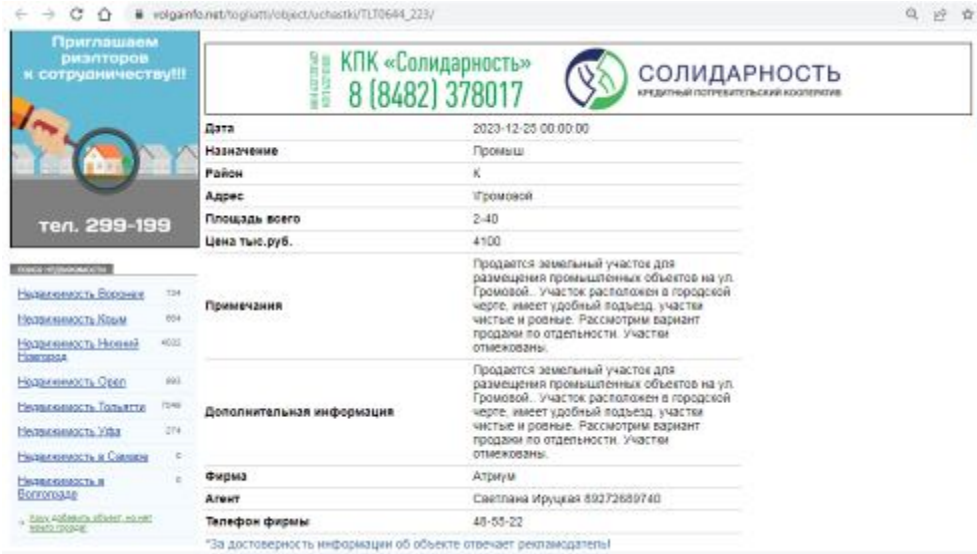
Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Основные элементы сравнения :

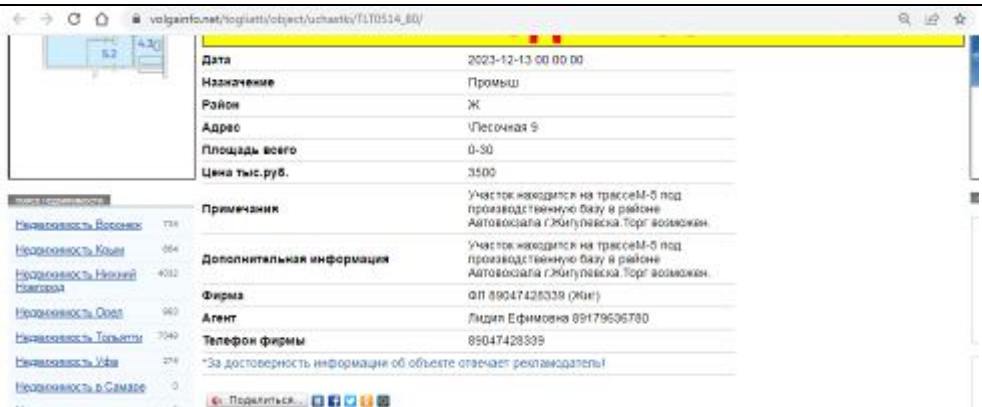
- Условия финансирования сделок с земельными участками,
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками,
- Обстоятельства совершения сделки с земельными участками,
- Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки,
- Местоположение 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://onrealt.ru/zhigulevsk/kypit-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 2900р/место</p> <p>Трибуны под ключ: сиденья, теплые полы, освещение, вентиляция. Удобные детали.</p> <p>Выгода 30% Отвод воды</p> <p>Антинаводнительные работы</p> <p>210+ поставленных трибун</p> <p>Агентство недвижимости "МЕГА"</p> <p>+7 (958) 798-10-00</p> <p>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 удобный подъездный путь.</p> <p>Все городские коммуникации имеются.</p> <p>Площадь участка: 7,6 сот.</p> <p>Назначение земли: промышленного назначения</p> <p>Номер объекта: 42/70/040/743</p> <p>ОБЪЕКТ НА КАРТЕ</p> 
<p>Аналог 2</p> <p>https://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0644_223/</p> <p>3/</p>	 <p>Приглашаем риэлторов к сотрудничеству!!!</p> <p>тел. 299-199</p> <p>КПК «Солидарность» 8 (8482) 378017</p> <p>СОЛИДАРНОСТЬ кредитный потребительский кооператив</p> <p>Дата: 2023-12-20 00:00:00</p> <p>Назначение: Промышл.</p> <p>Район: К</p> <p>Адрес: Громовай</p> <p>Площадь всего: 2-40</p> <p>Цена тыс.руб.: 4100</p> <p>Примечания</p> <p>Продается земельный участок для размещения промышленных объектов на ул. Громовай. Участок расположен в городской черте, имеет удобный подъезд, участок чистый и ровный. Рассмотрим вариант продажи по отдельности. Участок отмежеван.</p> <p>Дополнительная информация</p> <p>Продается земельный участок для размещения промышленных объектов на ул. Громовай. Участок расположен в городской черте, имеет удобный подъезд, участок чистый и ровный. Рассмотрим вариант продажи по отдельности. Участок отмежеван.</p> <p>Фирма: Атриум</p> <p>Агент: Светлана Ируцкая 89272689740</p> <p>Телефон фирмы: 48-55-22</p> <p>*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!</p> <p>Масса недвижимости</p> <p>Назначение: Возвращение 104</p> <p>Назначение: Клим 604</p> <p>Назначение: Новый 4002</p> <p>Назначение: Озел 693</p> <p>Назначение: Толщина 7040</p> <p>Назначение: Удал 274</p> <p>Назначение: в Саване 0</p> <p>Назначение: в Боготоме 0</p> <p>Назначение: в Боготоме 0</p>

Аналог 3

https://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0514_80/
L



Дата	2023-12-13 00:00:00
Назначение	Промыш
Район	Ж
Адрес	Песочная 9
Площадь всего	0-30
Цена тыс.руб.	3500
Примечания	Участок находится на трассе М-5 под производственную базу в районе Автовокзала г.Жигулевска. Торг возможен.
Дополнительная информация	Участок находится на трассе М-5 под производственную базу в районе Автовокзала г.Жигулевска. Торг возможен.
Фирма	ОП 89047428339 (ЖИЕ)
Агент	Лидия Ефимова 89179636780
Телефон фирмы	89047428339
*За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!	

Обоснование величин корректировок.

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

1. Оцениваемые права.

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

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

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

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

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

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

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

Таблица 139

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

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

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

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

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. Объекты аналоги №№1,2, расположены в спальных районах города, относится к 3 зоне застройки, аналог №3 к 5 зоне. Вносятся

соответствующие корректировки, ист. информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3283-na-mestopolozenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Местоположение земельных участков в малых городах - корректировки на 01.10.2023 года

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6
верхняя граница	1,16	1,13	1,02	0,61	0,28	0,16
Среднее значение	1,00	0,96	0,79	0,38	0,18	0,11
нижняя граница	0,86	0,81	0,58	0,17	0,09	0,06

1. Административный центр города

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

2. Центр массовой розничной торговли города

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

3. Зоны многоэтажной жилой застройки города

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

4. Зоны индивидуальной жилой застройки города

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

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

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
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	0,582	-0,27	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

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	4100000	3500000
Площадь общая, кв.м.	1360	760	4000	3000
Удельная цена предложения, руб./м ²		1974	1025	1167
Поправка на уторгование		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена		1597	829	944
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1597	829	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	829	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	829	944
Условия рынка	декабрь 2023	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	829	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	829	944
Местоположение				
Поправка на местоположение		20,00%	10,00%	40,00%
Скорректированная цена, руб./м ²		1916	912	1321
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Площадь участка, кв.м.	1360	760	4000	3000
Поправка на площадь		0,895	1,227	1,162
Скорректированная цена, руб./м ²		1715	1119	1535
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		1715	1119	1535
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1715	1119	1535
Поправка на другие характеристики		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1715	1119	1535
Совокупная поправка		13%	9%	32%
Итого рыночная стоимость, руб./м ²		1456		
Площадь Объекта оценки, м ²		1360		

Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.	1 980 000
--	------------------

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:

1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят 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 соотнесенная к дате оценки.

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

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

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

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

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

Определение стоимости строительства по УПВС производится по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K_{01-4 кв-л 23} – индекс изменения сметных цен 2001 года к ценам на 4 кв-л 2023г. ([Письмо Минстроя России от 15.12.2023г. №78338-ИФ/09](#))

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

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Таблица №6

Наименован. объекта	Основание расчета	V	Сед восст	К _{кл} им	К _{отсут}	К _{до} п.	К _{кап}	К ₆₉₋₈₄	К ₈₄₋₉₁	К ₉₁₋₂₀₀₁	К _{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	5,67	2 379967

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 неустраимый виды, внешний износ всегда носит неустраимый характер.

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

Неустраимым 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. = $50,2 \cdot 100 / 66 = 76$
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 37 9967	75	40	0	356 995	428 400	1 980 000	2 408 400

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

2 408 400 (Два миллиона четыреста восемь тысяч четыреста) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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

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

Ст. Об. = ЗП х ф зп + СП х ф сп, где

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

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

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

Затратный подход.

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

Сравнительный подход.

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

Не применялся.

Доходный подход.

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №13

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, с НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	0	
Объект оценки нежилое здание	0	2 408 400	0	2 408 400

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:**

2 408 400 (Два миллиона четыреста восемь тысяч четыреста) 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:

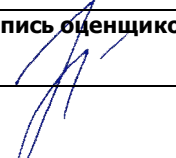
Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.А), общей площадью 332,90 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303008:1568, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Пушкина, котельная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

2 408 400 (Два миллиона четыреста восемь тысяч четыреста) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 332,90 кв.м.	428 400 с учетом НДС в том числе НДС 71 400,0
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 1360,0 кв.м.	1 980 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 408 400

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

6. ЛИТЕРАТУРА.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
13. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
14. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
15. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
16. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.:
17. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Информационные, электронные ресурсы

- <http://www.metrocphera.ru>
- <http://www.irr.ru>
- <http://www.er-capital.ru>
- <http://www.viapi.ru>
- <http://www.upn.ru>
- <https://maps.yandex.ru>;
- http://zhigulevsk.org/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/generalnyj_plan_gorodskogo_okruga/
- <http://www.volga-info.ru/togliatti>;
- <http://tao-samara.ru/baza-dannyh-po-analogam>;

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

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

Фототаблица (Фото осмотра объекта оценки в июле 2023г.)







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 *

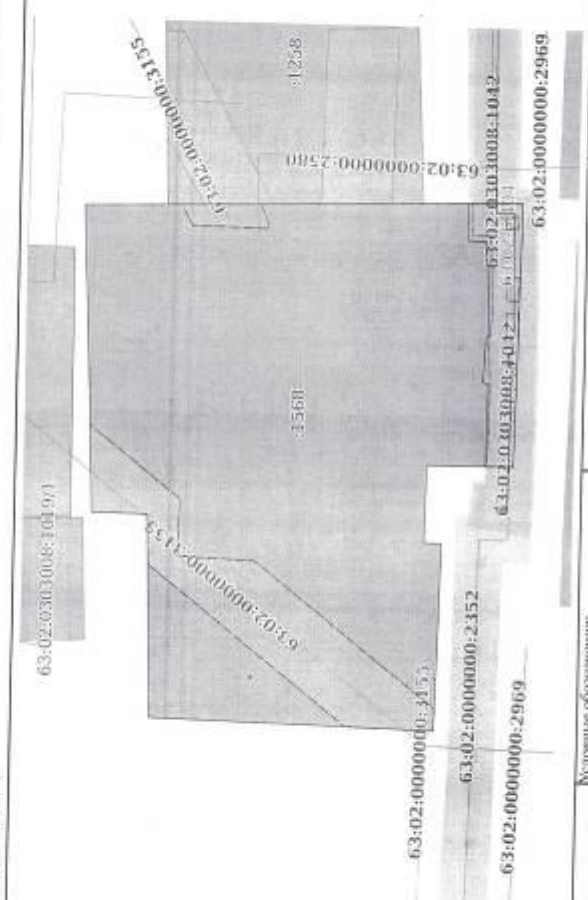
Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
полное наименование государственного органа

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок под объектом недвижимости				Раздел 1 Лист 1
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			
Местонахождение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, ул. Пушкина, владения № 8			
Площадь, м²:	1360 +/- 13			
Кадастровая стоимость, руб:	не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63-02-0303008:1042, 63-02-0303007:561			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	коммерческое 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:	Нижестроил Нечеслав Геннадьевич (представитель правообладателя); Правомобладатель: Администрация городского округа Жигулевск Самарской области			

полное наименование 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
29.03.2022г.			
Кадастровый номер:			
63:02:0030300:1568			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



```
# Coordinates      1280x1920x764C1280x480x1280x1920x764
# ID:              PerceptCE
# Name:            21-06-2012 16:34:49
# GMS:TypeCode:
# Address:
# IP:192.168.1.100
# IP:192.168.1.100
# IP:192.168.1.100
# IP:192.168.1.100
```

Минусинск

бюро технической инвентаризации

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

Технический паспорт

на здание *Котельной № 8*

вспомогательное нежилого строения

район

род (пос.)

Минусинск

ица (пер.)

№

Квартал № *54*

Инвентарный №

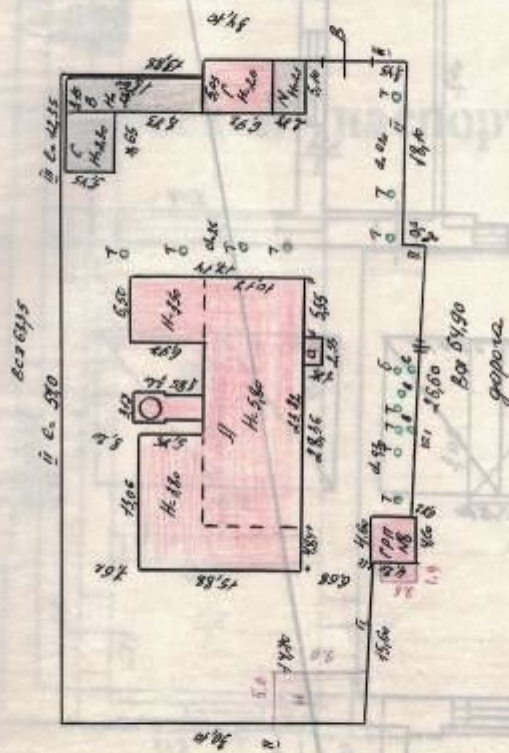
Форма технического паспорта

утверждена приказом по МКХ РСФСР

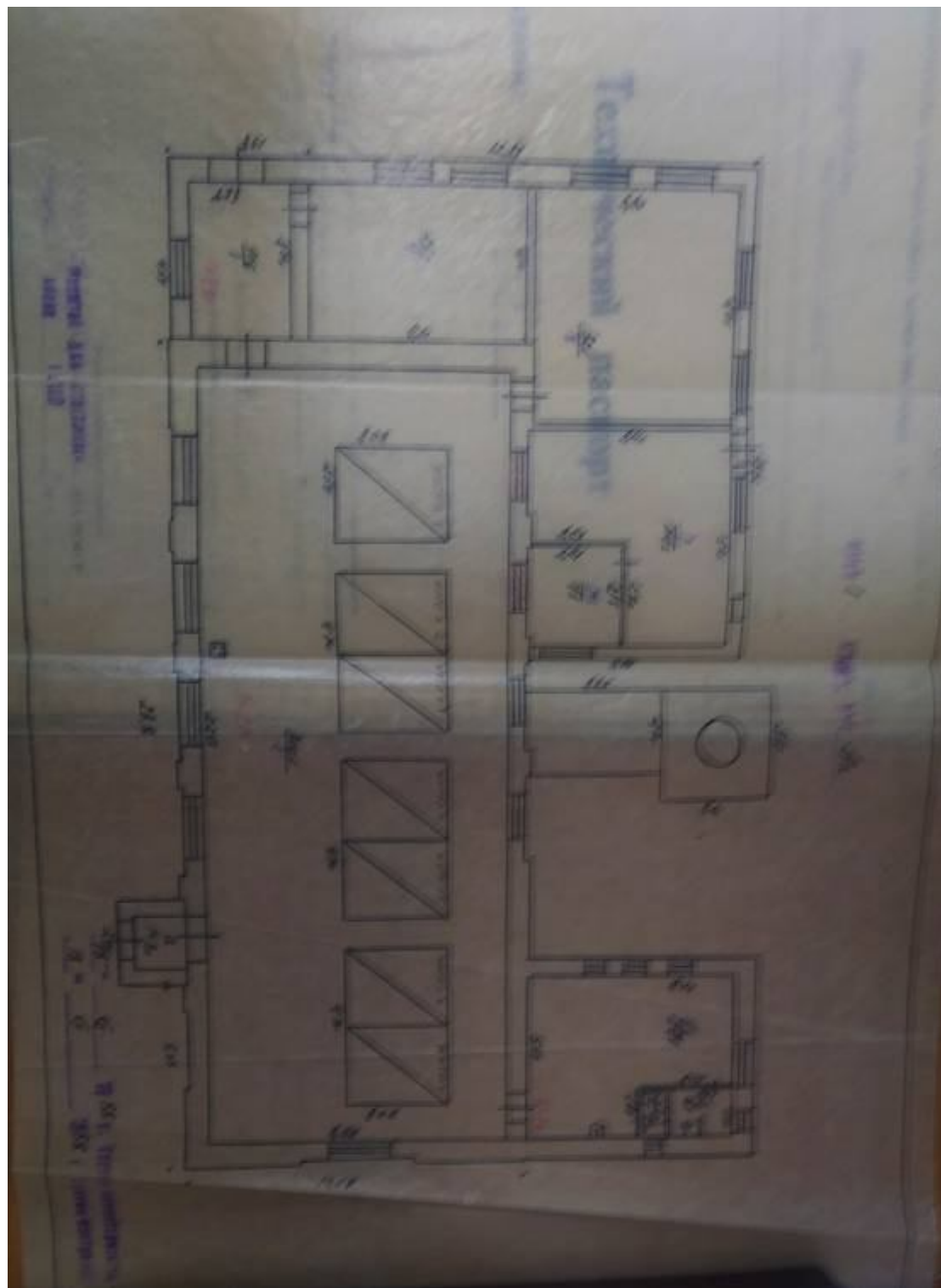
от

№

район № Квартал гор. г. Жигулевск
№ 54



20.08.88 г. Техник-инвентаризатор: *И.И. Ионов*
 20.08.88 г. Техник-контроль: *А.А. Андреев*



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 обозначения	Наименование частей строения	Формулы для подсчета площадей по натуральному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
Н	Котельная	23.82×10.17	242.2	5.8	1405
		6.97×6.50	45.3	3.5	152
		13.06×5.75	75.1	3.8	285
		6.52×4.54	29.6	3.45	102
		4.54×3.61	16.4	3.5	57
	гид. узлы	$(5.17 \times 3.2) + (3.85 \times 1.4)$	19.3		
Р	Рем.	1.75×2.55	4.5	3.2	14
			430.4		

предназначение
 для утилизации
 какого-либо типа
 8

V. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А Год постройки 1953 Число этажей 1

Группа капитальности а Вид внутренней отделки карфель

№ 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	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Штук в прогн.	% изн. в строен. (ср. 7 и гр. 6)	Тех. износ в %		
									100	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	б/рост. бетон.	в хорошем	9	1	9	40	3.6			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирп. 2.5х, 1х	в хорошем состоянии	21	1	21	40	8.4			
3	Перегородки	б) перегородки									
		чердачные	дер. 2х4	в хорошем	18	1	18	40	7.2		
		междуетажные	дер. 2х4								
4	Крыша	надпольные									
		с/б. с ил. кров.	в хорошем	9	1	9	30	2.7			
5	Полы	бетон, дерево, паркет.		4	1	4	30	1.2			
6	Проемы	оконные	2-е створки	8	1	8	30	2.4			
		дверные	дерево.								
7	Отделка	наружная	штукатур.	8	1	8	30	2.4			
		внутренняя	штукатур, окраска, обои.								
8	Санитарно-технические устройства	ванна, раковина, туалет, стиральная машина, холодильник, газовая плита, электрические приборы	в хорошем	22	1	22	30	6.6			
9	Прочие работы			1	1	1	40	0.4			

Итого: 100 100.3 X 35 X
 % износа (гр. 5) x 100 = 35.140
 % износа (гр. 7) = 100.3 = 34.9

ХII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

Я К

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер			№ обмерки	№ таблички	Стоимость по таблице	Поправка на расход материалов, руб.	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		100840	40	648504
	Забор	бетон-решет. из. стальной т/сет.	150.1	1.75		18	72	22.5		10128372	40	6079023
	Забор	г/штб т/сет - плита	16.23	1.75		18	72	24.5		1192587	40	715504
										12401719		7441031

ХIII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В каком году	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1956	728	61914733	53194896	19916938	12401719	7441031	140963343	89272702
Балочный с/д	с/д	132066	х К-1919	396065934	х Киз	35%		257442857

28 х I 1997 г. Исполнил: Смирнов ()
 24 х II 1997 г. Проверил: Васильев ()
 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 г. Жуковский.

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prезд, 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 № 922/2478902004

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 2023 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 1036382036083 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 10.11.2023г. по 24 часа 00 минут 09.11.2024г.
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 №922/2478902004 от 02.11.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Марюков Юрий Михайлович	
Код 8254197	

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

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

Страховщик:
Директор Филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти
_____/Мешерякова О.В./
М.П.
По Доверенности № РГ-Д-288 / 22 от 23.03.2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027016-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прасловой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор



А.С. Бункин

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

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

[illegible]

Датум вхвалення рішення «02» жовтня 2023 р.

Григория Наталье Сергеевн. Дата рождения: 21.09.1965

Адрес по месту пребывания: Самарская область, г. Жигаревск, ул. Трубицыной, д. 10, кв. 4

Лицензия: 3610 № 256664 выдан Органом Уполномоченным Уполномоченным России в г. Жульничеве

Член СПО организации: ИТГ СМАО

E-mail: centr-oc@mail.ru tel. 89171328551

Продставитель с правом голоса: Митрофан Юрьевич Мещеряков

Kon 8254197

1. Спрос на услуги:

С 00 часов 00 минут 10.11.2023г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.11.2024г.

2. Объекты

На протяжении существования Российской Федерации осуществление ипотечного страхования, связанное с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба владельцу, законодательно во Справедливом докладе не предусмотрено, однако, и (или) другим лицам.

3. Загрязняющие вещества:

деятельности неограничено. Полюс распространяется на работы в рамках деятельности, которые были выпущены Справочником согласно договоров, лицензионным соглашениям, в соответствии с модификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты участниками Справочника в период, начиная с 10.11.2023 г.

4. Справочный материал

4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), являющихся следствием одного действия Сторон, производится в рамках одного судебного процесса.

5. Справочная система:

3 (000 000) (Три миллиона) рублей

6. Discussion

Снижение осуществляется без фразировки

7. Исклучения и
отричаания:

[illegible]

8. Сформулируйте вопросы

3 500 (Tpu radcann mntbco) pybnet

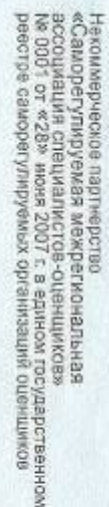
српског народа:

Единовременный платеж по 10.11.2023г. включительно

Ciprofloxacin

Справочник

11



СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 ноября 2007 года
Астана, Казахстан и в преемств

1036
No copyright reported

Праслова Наталья Сергеевна

Дачный 6304 21942, деревня Житнянецкое ПОБЛ
Самарской обл. 03.06.2003 г., код подразделения 632-009
Житнянецкое р. Житнянецкое, ул. Аграрного, д. 30, кв.

ЯВЛЯЕТСЯ ЧАСТОМ
Некоммерческим партнерства
«Саморегулируемая некоммерческая ассоциация специалистов»
Оценщиков

Генеральный директор
НП «СМАО»

Н. Н. Бабинцев



Диплом является государственной документацией
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 08-0450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О профессиональной переподготовке

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Домаше Сергее Здравов
(фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 07 января 2007 по 14 мая 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) диплом

направление подготовки и
специальности (наименование) диплом

предоставления услуг - жилищно-коммунальное

по продаже, покупке, аренде, содержанию

предметов жилого имущества

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 мая 2007 г.

удостоверяет право (срок, срок, квалификацию) Здравов

Сергей (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере сфере

сфере жилищно-коммунального хозяйства



Город Москва год 2007

Здравов
(подпись)