НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ»

445354, Самарская обл., г.Жигулевск ул.9 Января, 18
ИНН/КПП 6345014397/634501001 ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г.
р/счет 40702810100730001185 в АО «Банк ДОМ.РФ»,
кор/счет 30101810345250000266, БИК 044525266
тел/факс 8 (84862) 7-16-36; +7 917 132 8551

ОТЧЕТ № 86/12/23

об оценке
Нежилого 1-но этажного здания, общей площадью 390,8 кв.м., инв.№2269 расположенного на земельном участке, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854, по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Центр оценки и экспертизы»**
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	**Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"**
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:	**15 декабря 2023г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**18 декабря 2023г.**

г. Жигулевск, 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4.	Допущения и ограничительные условия	9
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6	Основные понятия и определения	10
1.7	Этапы проведения оценки	12
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
3.	Анализ рынка объекта оценки	16
3.1.	Анализ социально-экономической ситуации в Самарской обл.	16
3.2.	Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске	20
3.3	Анализ рынка земли	24
3.4.	Анализ рынка коммерческой недвижимости	25
3.4.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
4.1.	Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.	31
4.2.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости	36
4.2.1.	Затратный подход	36
4.2.2	Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта	47
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
6.	ЛИТЕРАТУРА	51
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
Приложение 1. Копии документов на объект оценки		
Приложение 2. 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 №86/12/23 на оказание услуг об оценке от 15 декабря 2023г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка Нежилого 1-но этажного здания, общей площадью 390,8 кв.м., инв.№2269 расположенного на земельном участке, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"

Оценка объектов выполнена по состоянию на 15 декабря 2023г.

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

Рыночная стоимость Нежилого 1-но этажного здания, общей площадью 390,8 кв.м., инв.№2269 расположенного на земельном участке, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а" по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС**:

1 485 600 (Один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч шестьсот) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1А2), общей площадью 390,8 кв.м.	639 600 с учетом НДС в том числе НДС 106 600 руб.
Земельный участок, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854	846 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	**1 485 600**

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

Представленный Отчет об оценке - это документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, предназначенный для заказчика оценки, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое 1-но этажное здание – больница-стационар ЦГБ (Лит.АА1А2), общей площадью 390,8 кв.м. Земельный участок, общей площадью 1 513,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, кадастровый номер 63:02:0403012:1854
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"
Цели и задачи проведения оценки:	Цель оценки - определение рыночной стоимости имущества Задачи оценки результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 86/12/23 на оказание услуг об оценке от 15 декабря 2023г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	15 декабря 2023г.
Дата проведения оценки:	15 декабря 2023г.
Дата составления отчета:	18 декабря 2023г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, нежилое здание
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	639 600 с учетом НДС
Сравнительный подход	846 000 без НДС
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 1-но этажного здания, общей площадью 390,8 кв.м., инв.№2269 расположенного на земельном участке, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854, адрес объекта: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а", составляет на дату оценки: **1 485 600 (Один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч шестьсот) рублей** с НДС**,** в том числе рыночная стоимость земельного участка: 846 000 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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое 1-но этажное здание – больница-стационар ЦГБ (Лит.АА1А2), общей площадью 390,8 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1449 Земельный участок, общей площадью 1 513,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, кадастровый номер 63:02:0403012:1854 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	15 декабря 2023г.
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-АК №119557, выдано 15 октября 2012г. Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской обл. на нежилое здание 2. Технический паспорт на здание - больница-стационар ЦГБ, составленный Жигулевским ЦТИ по состоянию на 21.07.2003г. 3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 07.07.2023г.
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 результаты оценки.

	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 Исполнителе 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: Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	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 Страховщик : СПАО «Ресо-гарантия» Полис : №922/2478902004 Срок страхования : с 10.11.2023г. по 09.11.2024г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей. 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. Высшее образование: Диплом С №03783, выдан 28.06.2004 г. Самарский институт открытого образования рег. № 1056, квалификация – менеджер Базовое оценочное: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика **Стаж работы в оценочной деятельности** **Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)**	Повышение квалификации: -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» -Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинении ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам Страховщик : СПАО «РЕСО-гарантия» Полис : №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
Сведения о независимости оценщика:	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

1.7. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках 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 документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АК №119557, выдано 15 октября 2012г. Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской обл. на нежилое здание
2. Технический паспорт на здание - больница-стационар ЦГБ, составленный Жигулевским ЦТИ по состоянию на 21.07.2003г.
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 07.07.2023г.

2.2. Описание объектов оценки.

Лит.А **Таблица 2-3**

Год постройки	1952	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Этажность	Одноэтажное	
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"	
Площадь по наружному обмеру, кв.м.	471	
Строительный объем, куб.м.	1498	
Группа капитальности	**3**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины, сколы, следы увлажнения цоколя
Стены и перегородки	Кирпичные	Отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки карниза
Перекрытия	Деревянные по деревянным балкам	Поражение древесины грибком, прогиб балок, частичное обрушение балок
Кровля	Асбестоцементная	Отсутствие отдельных листов, протечки, ослабление креплений листов к обрешетки, частичное обрушение кровли
Полы	Деревянные окрашенные	Стирание досок в ходовых местах, повреждение отдельных досок
Оконные проемы	Двойные деревянные	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами, часть приборов повреждена, частичное отсутствие остекленения
Дверные проемы	Деревянные	Коробки местами повреждены, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, покраска	Отслоения, вздутия и отпадение краски
Инженерные коммуникации	Отключены	

Лит.А1 **Таблица 2-4**

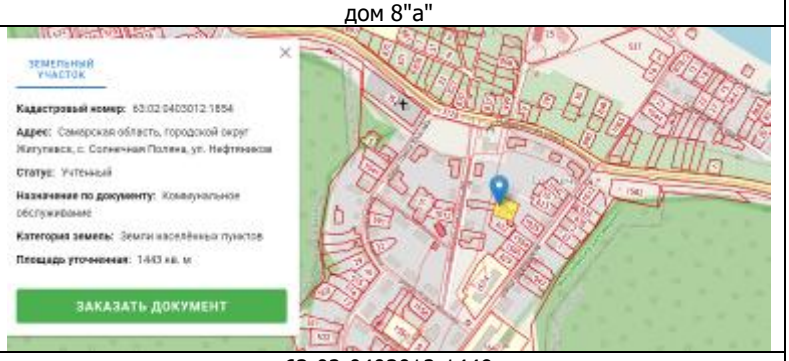
Год постройки	1958	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Этажность	Одноэтажное, пристроенное	
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"	

Площадь по наружному обмеру, кв.м.	6,8	
Строительный объем, куб.м.	18	
Группа капитальности	**4**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины, сколы, следы увлажнения цоколя
Стены и перегородки	Каркасно-засыпные	Гниль древесины, отставание обшивки
Перекрытия	Деревянные по деревянным балкам	Поражение древесины грибком, прогиб балок, частичное обрушение балок
Кровля	Асбестоцементная	Отсутствие отдельных листов, протечки, ослабление креплений листов к обрешетки, частичное обрушение кровли
Полы	Деревянные окрашенные	Массовое повреждение досок
Оконные проемы	Двойные деревянные	Все сопряжения нарушены
Дверные проемы	Деревянные	Полное расшатывание дверных коробок и полотен
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Массовое отслоении и отпадение краски
Инженерные коммуникации	Отключены	

Лит.А2 **Таблица 2-5**

Год постройки	1969	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Этажность	Одноэтажное, пристроенное	
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"	
Площадь по наружному обмеру, кв.м.	11,9	
Строительный объем, куб.м.	37	
Группа капитальности	**3**	
Элементы здания	**Материалы конструктивных элементов**	**Техническое состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины, сколы, следы увлажнения цоколя
Стены и перегородки	Кирпичные	Отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной
Перекрытия	Деревянные по деревянным балкам	Поражение древесины грибком, прогиб балок
Кровля	Асбестоцементная	Отсутствие отдельных листов, протечки, ослабление креплений листов к обрешетки
Полы	Деревянные окрашенные	Массовое повреждение досок
Оконные проемы	Двойные деревянные	Коробки повреждены, поражены гнилью
Дверные проемы	Деревянные	
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Массовое отслоении и отпадение краски
Инженерные коммуникации	Отключены	

Таблица 2-6 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а"
Схема расположения из публичной кадастровой карты	
Кадастровый номер	63:02:0403012:1449
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 07.07.2023г.
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Коммунальное обслуживание
Площадь общая	1443 кв.м.
Кадастровая стоимость	842 105,94 (https://pkk.kartagov.net/karta/63-02-0403012-1854)
Обременения земельного участка	Не установлены
Рельеф участка	спокойный без уклона

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис.2-1 Месторасположение объекта оценки на карте.

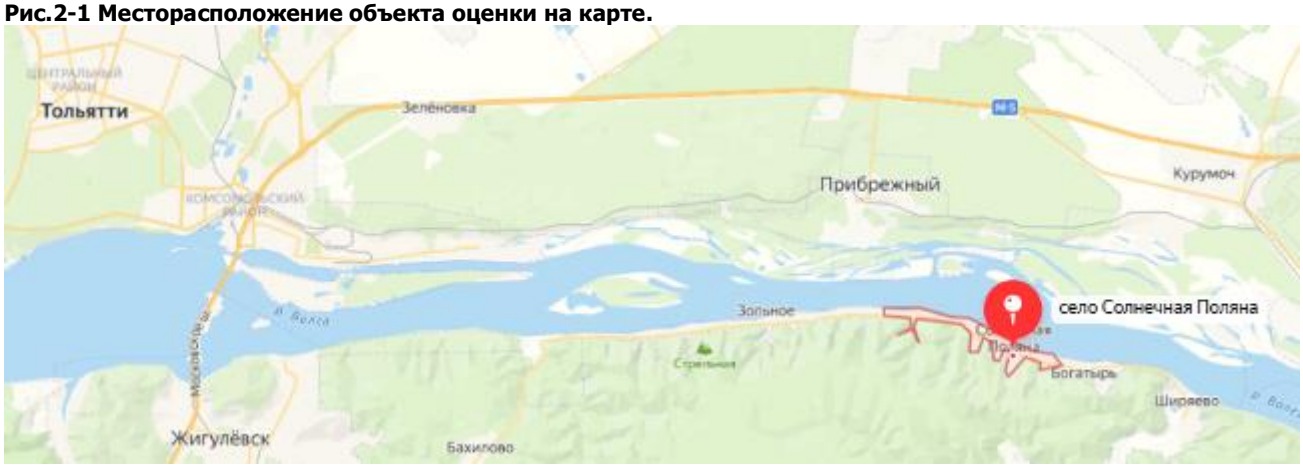


Рис.2-2 Месторасположение объекта оцени на карте села.

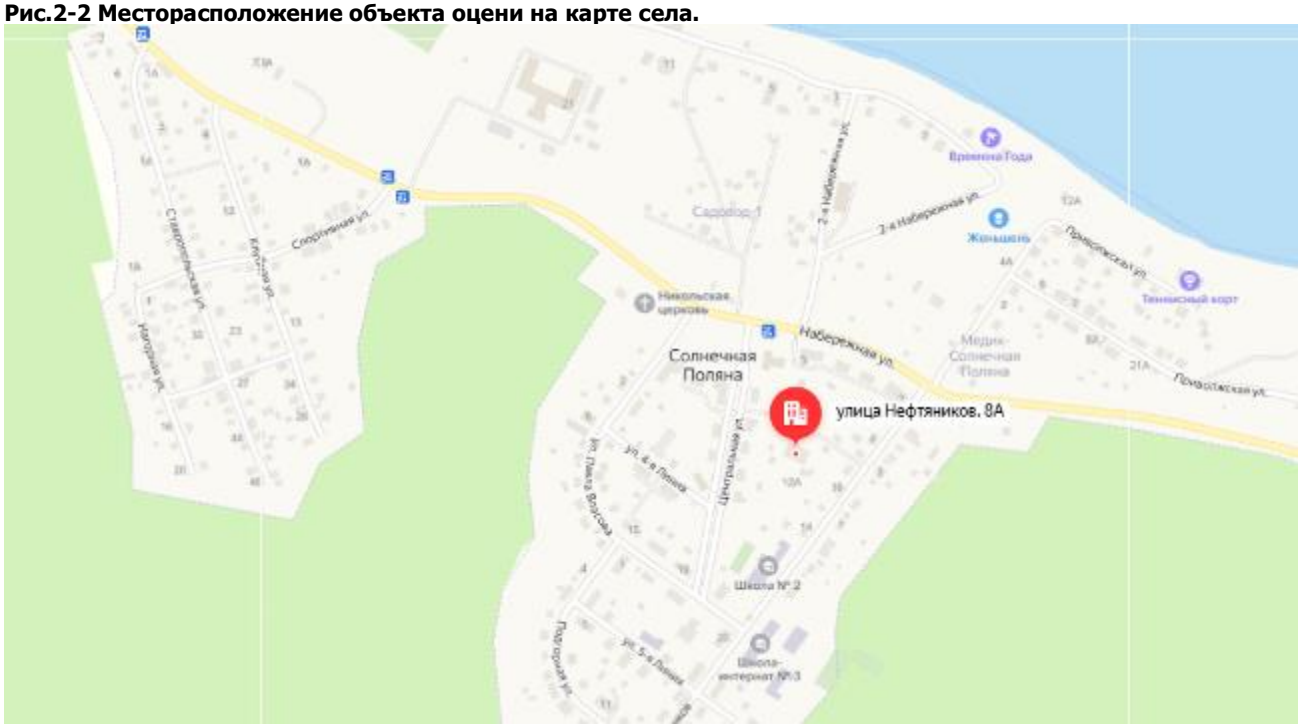


Рис.2-3 Аэрографический снимок объекта оценки

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: • 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 – баня с котельной. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: не используется.
6. Техническое состояние объекта неудовлетворительное, «аварийное».
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.

Примечание: Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

«Отличное»- здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

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 котором может быть отнесен объект оценки*
- *Анализ основных фактов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов*
- *Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки*

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

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**

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	-

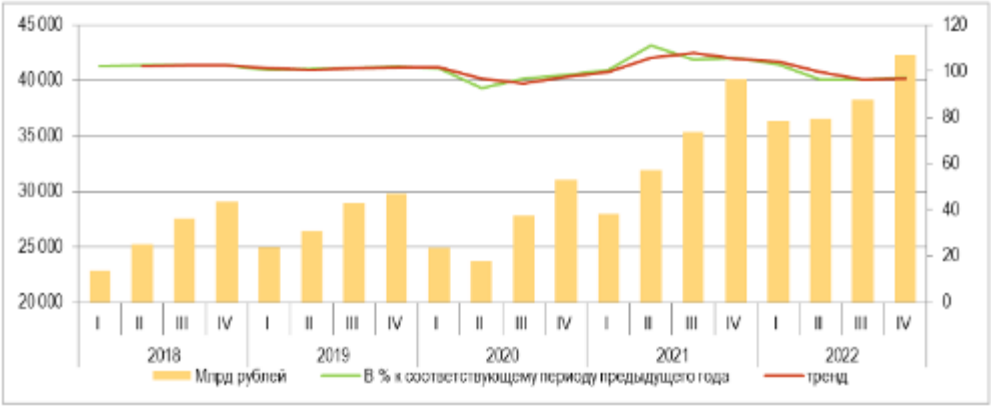
Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I квартал 2023
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-

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

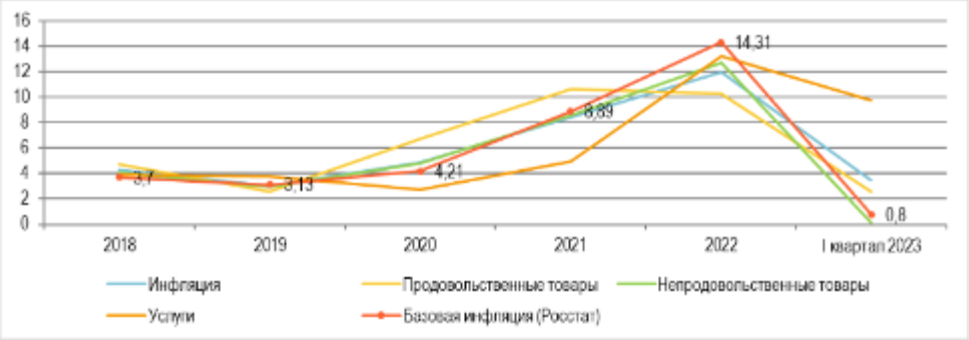
На диаграмме ниже приведена динамика потребительских цен и цен производителей, в % к предыдущему периоду (кварталу).

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.

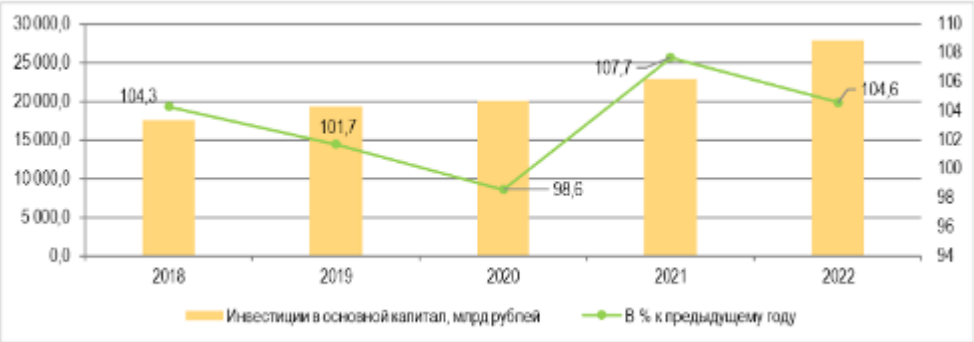
Таблица 3.1.3 Инвестиции в основной капитал

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



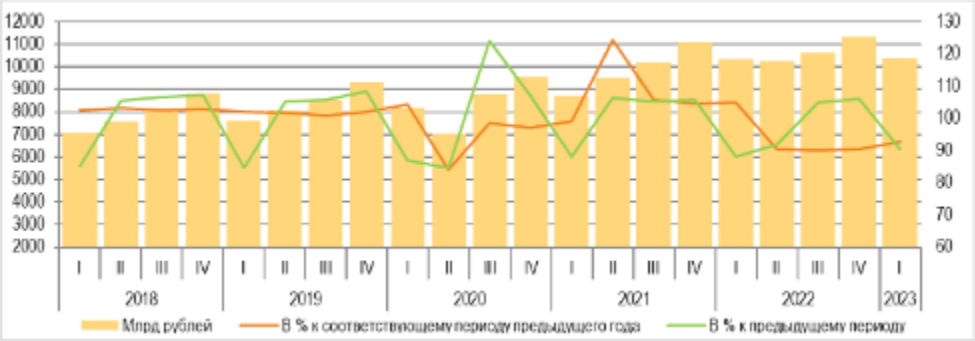
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

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			
			занятые		безработные	
	млн человек	в % к соответствующему периоду предыдущего года	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

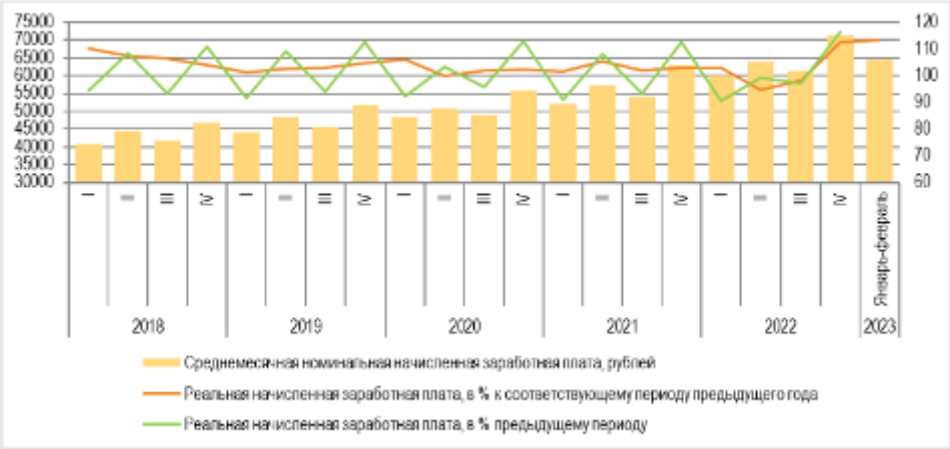
Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 года составили 100,1% по отношению к I кварталу 2022 года (99,3% I квартал 2022 к I кварталу 2021 года).

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

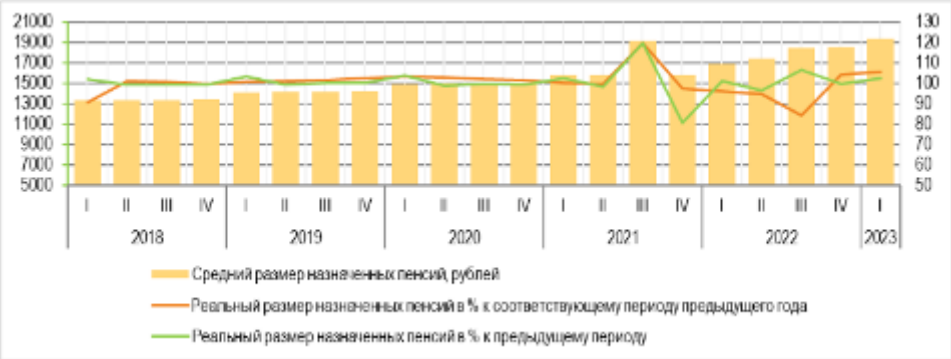
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

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]



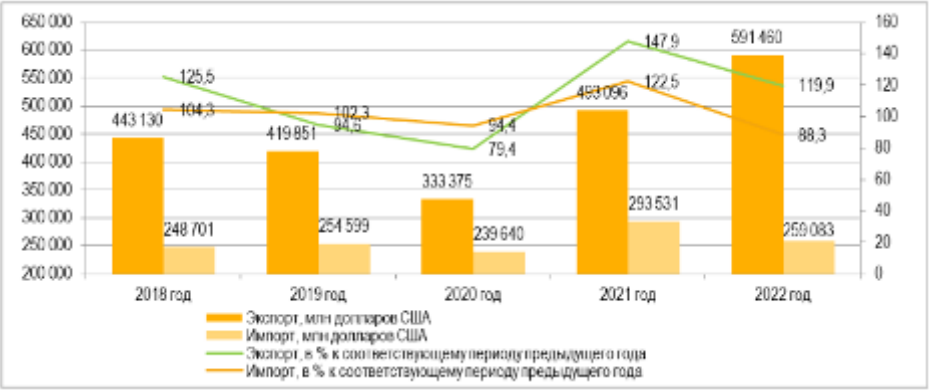
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

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, **ненефтегазовый** 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 **ненефтегазовый 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

Показатели	2022	2023	2024	2025	2026
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%, чуваши - 2,7%, мордва – 2,1% и др. Всего на территории области проживают представители 157 национальностей и 14 входящих в них этнических групп.

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

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

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

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

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

Основными ограничениями экономического роста в Самарской области в 2021 – 2023 годах могут стать санитарно-эпидемиологические ограничения (часть санитарно-эпидемиологических требований к условиям работы предприятий и организаций может носить долгосрочный характер), внешние риски (рецессия в мировой экономике, нестабильность на мировых рынках, замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами, увеличение глобального неравенства), недостаточные темпы роста производительности труда,

масштабы теневой экономики, риски снижения конкурентоспособности продукции региональных товаропроизводителей, нехватка финансовых ресурсов, направляемых на инвестирование, в том числе бюджетных, высокая степень износа основных фондов в регионе, недостаточная инновационная активность, недостаточное состояние и уровень развития дорожно-транспортной инфраструктуры, зависимость регионального бюджета от состояния крупных промышленных компаний, структурные диспропорции профессионально-квалификационного состава работников и др. факторы.

Итоги 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[1]
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 предыдущего года)	112,7	104,0
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%).

[1] Данные за январь – июнь 2023 года.
[2] Данные за январь – июль 2023 года.

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) Яблоневый Овраг, также входящий в состав городского округа.

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

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

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

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

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

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

На 01.01.2023 численность населения городского округа Жигулевска 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 «Услада». 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.	0,11	0,10	0,01	110,0

		кв.м.				
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_prognozirovaniya1/rezultaty_i_pokazateli_deyatelnosti3/

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

3.4. Анализ 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.

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

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

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

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения функционирования рынка, а также для формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на данных исследования, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2019» под общей ред. Лейфера Л.А., в данном исследовании мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель[2]. Для оцениваемого объекта можно следующим образом сформулировать принадлежность к сегменту рынка.

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

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

Вывод:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок экспозиции объектов напрямую зависит от заявленной собственником арендной ставки.

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

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

Обзор, приведенный ниже, подготовлен на основании материалов, опубликованных на сайтах http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_psn_samarskaya_oblast_jigulevsk согласно которых получена информация о предложениях по продаже коммерческой недвижимости, размещенных в свободном открытом доступе в сети интернет. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

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

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

На период исследования в г. Жигулевске диапазон стоимости одного квадратного метра универсальных помещений в г. Жигулевске составляет от 6 000 до 22 000 руб./ кв.м. Основными ценообразующими факторами являются отделка помещений, местоположение, транспортная доступность, этажность (цокольный, подвальный, первый и выше этажи). Не менее важным ценообразующими фактором является и наличие коммуникаций и санузла.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей свободного назначения г.Жигулевска

Тип сделки	Адрес	Этажность	Площадь	Цена	Фирма
Продажа Здания\Здание	Жигулевск \Высотная Фотографии	1	0-577	9500 тыс. р	ФЛ 46-47-47 46-47-47
	Тип сделки: Продажа **Категория:** Здания\Здание **Цена за м2:** 16 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., интернет,Капитальное, действующее, универсальное здание с помещениями предусмотренными под офис, производство, склад. Так же к зданию пристроены дополнительные помещения площадью 500кв.м. Капитальное ограждение бетонным забором по всему перриметру, предусмотрен въезд для большегрузных авто. Ко всем коммуникациям здание подключено (гор.канализация, отопление, водоснабжение,отопление, эл-во предусмотрены производственные мощности). До здания новая асфальтированная дорога. Земля 1770 кв.м. в бессрочном пользовании, при необходимости оформим выкуп. **Фирма:** ФЛ 46-47-47 46-47-47 **Агент:** ВЕРОНИКА 89023764747				
Продажа Здания\Комплекс	Жигулевск Морквaши\Майский пер-к	0	0-670	8000 тыс. р	ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458
	Тип сделки: Продажа **Категория:** Здания\Комплекс **Цена за м2:** 11 тыс. р **Примечания:** отд. вход, с/у,5-ти этажное, кирпичное здание, с черновой отделекой. Есть цокольный этаж. который может исрпользоваться в различных назначениях. само здание построено на первой линии от р. Волги, может рассматриваться под жилой или гостинничный комплекс. Вид на городскую набережную, пляж, горы. Свет, вода,канклизация подведены; есть разрешение на подключение газа! Собственники бизнеса, это ваш шанс преумножить свой доход за счет гостей города! **Фирма:** ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458 **Агент:** Фадеева Галина Анатольевна +79198139870				
Продажа ТргОфс\Магазин	Жигулевск \Никитинская 15	0	0-240	55 тыс. р	Рус.Жемчужина-1 53-33-33
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Магазин **Цена за м2:** 0 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у,Сухой, чистый подвал жилого дома с отдельным входом. Подойдет под торговлю, спорт, склад, небольшое производство и т.п. **Фирма:** Рус.Жемчужина-1 53-33-33 **Агент:** Безрукова Антонина Борисовна 89874461723				
Продажа ТргОфс\Магазин	Жигулевск Зольное\ Фотографии	1	0-170	6000 тыс. р	ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Магазин **Цена за м2:** 35 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, действ.,Действующий бизнес, прод- промтовары, два входа, проходное место, складские помещения, подвал 130кв.м., все коммуникации, все в собственности, оформленное ООО.Возможность аренды с послед. выкупом. Готовы к диалогу по цене. **Фирма:** ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339 **Агент:** Галина Сергеевна 89277932429				
Продажа ТргОфс\Магазин	Жигулевск \Фадеева	1	0-119	6000 тыс. р	Дионисий 31-30-49
	Тип сделки: Продажа **Категория:** ТргОфс\Магазин **Цена за м2:** 50 тыс. р **Примечания:** 1-я лин., отд. вход, с/у, действ., **Фирма:** Дионисий 31-30-49 **Агент:** Жаркова Татьяна 89063374625				

Продажа ТргОфс\Офис	Жигулевск \Мира 21 Фотографии	1	0-63	63000 тыс. р	ФЛ 89278925314 89278925314

Тип сделки: Продажа

Категория: ТргОфс\Офис

Цена за м2: 1000 тыс. р

Примечания: 1-я лин., отд. вход,продается 1 и второй этаж. Отличное состояние. Под офис, магазин, студию, финансовую организацию (кованые двери)

Фирма: ФЛ 89278925314 89278925314

Агент: Комарова Ирина 89277737119

Продажа ТргОфс\Офис	Жигулевск Г-1\Г-1 4	1	0-35	1850 тыс. р	ФЛ 7-12-42 (Жиг) 7-12-42

Тип сделки: Продажа

Категория: ТргОфс\Офис

Цена за м2: 53 тыс. р

Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у, действ.,Отдельный вход, 2 комнаты, имееюся все коммуникации. Помещение можно использовать под аренду как аппартаменты посуточно ,рядом магазины ,трасса М 5 ,торговый центр Озон

Фирма: ФЛ 7-12-42 (Жиг) 7-12-42

Агент: Наталья 8-917-825-39-63

Продажа ТргОфс\Офис	Жигулевск В-3\ГСК-3	0	0-326	3000 тыс. р	ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458

Тип сделки: Продажа

Категория: ТргОфс\Офис

Цена за м2: 9 тыс. р

Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у,Продаются офисные и производственные помещения разной площади, в р-не бывших стрельбищ, В-3, производственные от 216 кв.м.- по цене от 1500 т.р., разные этажи, возможна поэтажная продажа; офисные помещения, расположены на 3-х этажах, площадью от 326 кв.м. - цена от 3000 т.р., возможна поэтажная продажа.

Фирма: ФЛ 89198146458 (Жиг) 89198146458

Агент: Фадеева Галина Анатольевна +79198139870

Продажа ТргОфс\Универсальное	Жигулевск В-1\Комсомольская 56	0	0-600	55 тыс. р	Рус.Жемчужина-1 53-33-33

Тип сделки: Продажа

Категория: ТргОфс\Универсальное

Цена за м2: 0 тыс. р

Примечания: 1-я лин., отд. вход,Чистый, сухой подвал в элитном доме. Есть возможность спроектировать дополнительный выход. Подойдет для организации спортивного клуба, прачечных самообслуживания, производственных помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для оборочных и декоративных работ и т.п. Цена договорная.

Фирма: Рус.Жемчужина-1 53-33-33

Агент: Безрукова Антонина Борисовна 89874461723

Продажа ТргОфс\Универсальное	Жигулевск \Приволжская Фотографии	1	0-42	650 тыс. р	ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339

Тип сделки: Продажа

Категория: ТргОфс\Универсальное

Цена за м2: 15 тыс. р

Примечания: 1-я лин., с/у,Помещение подходит под любой вид деятельности: офис, продажи товаров, парикмахерская, салон; есть свой с/у.

Фирма: ФЛ 89047428339 (Жиг) 89047428339

Агент: Галина Сергеевна 89277932429

Продажа ТргОфс\Универсальное	Жигулевск Алекс.поле\Трасса М5, 957 км	0	0-1547	35000 тыс. р	ФЛ 89276126240 89276126240

Тип сделки: Продажа

Категория: ТргОфс\Универсальное

Цена за м2: 22 тыс. р

Примечания: 1-я лин., отд. вход, с/у,Выезд из Жигулевска по направлению к Москве , трасса М5,957 км+300 м.Площадь здания 1546,7 кв.м. в собственности ,зем. участок S=20 500 кв.м. в собственности. Огороженная территория. Варианты обустройства кемпинг,торговая база. Стоимость 35 млн. Торг,бонус.

Фирма: ФЛ 89276126240 89276126240

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

Характеристика предлагаемых в аренду коммерческих площадей свободного назначения г.Жигулевска

№ п/п	Адрес	Основные Характеристики	Площадь, кв.м.	Цена продажи (предложения), тыс.руб.	Стоимость аренды 1 кв.м / руб.	Источник информации
1	Г.Жигулевск, Механич. р-н	отд. вход, с/у,Под мелкое производство, склад, спортзал, торговую деятельность. Удобные подъездные пути, отдельный вход. Подведенные мощности – 60 кВт с возможностью увеличения. 2 сан.узла. На данный момент площадь представляет собой несколько помещений различной величины. Есть возможность объединить их в единую площадь. Собственник готов взять на себя затраты на проведение ремонтных работ под конкретного Арендатора. Расположено в цоколе Торгового дома <Новигатор>. В этом же ТД находятся: сеть «Бристоль», ветеринарная клиника, мастерская по ремонту одежды, общественная баня «Нега», терминалы, парикмахерская.	15-300	75000	250	http://volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/
2	Г.Жигулевск, р-н А.Поле	1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., Выезд из Жигулевска по направлению к Москве , трасса М5,957 км+300 м.Площадь здания 1546,7 кв.м. в собственности, зем. участок S=20 500 кв.м.	1500	180000	120	https://samara.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_samarskaya_oblast_jigulevsk_samarskaya_oblast_jigulevsk_ulica_mira_21_6828557416/
3	Г.Жигулевск, Центральный р-н	Сдаются помещения в офисном здании. Площади 24, 33, 17, 19, 46 кв.м.	24, 33, 17, 19, 46		400	http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/
4	Г.Жигулевск, Центральный р-н	1-я лин., отд. вход, с/у, тел., действ., интернет,меблированное, действующее, интернет, телефон, кондтиционер	15	6000	400	http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/
5	Г.Жигулевск, Центральный р-н	1-я лин., отд. вход,Помещение свободного назначения расположено на перекрестке оживленных улиц в центре города, первый этаж, первая линии. Транспортная доступность, высокий автомобильный и пешеходный трафик, возможность размещения рекламы на фасаде. Имеется парковка, подключение ко всем городским коммуникациям, трехфазный ввод, выкупленные мощности. В помещении выполнен ремонт, установлены кондиционеры. Варианты использования: торговый	295	88 500	300	http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

		центр, офисы, общепит, салон, детский центр, обучающий центр.				

Срок экспозиции

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

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

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

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Объект оценки относится к коммерческой недвижимости для объектов универсального назначения.
- Средняя цена предложения (без учета уторгования и прочих условий рынка, с НДС): при продаже – 4000 – 22000 руб./кв.м., при аренде – 120 - 500 руб./кв.м. в месяц.

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

Информация о спросе.

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

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

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

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

Вывод:

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

3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

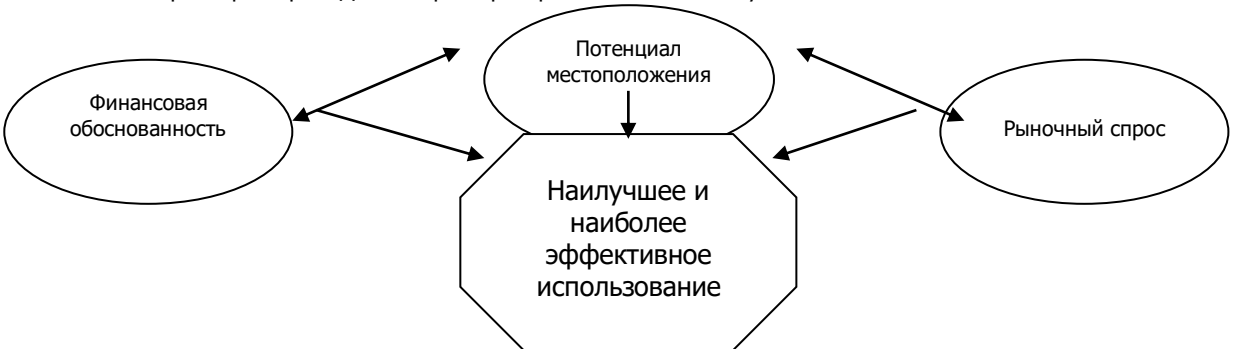
1. Теоретические основы

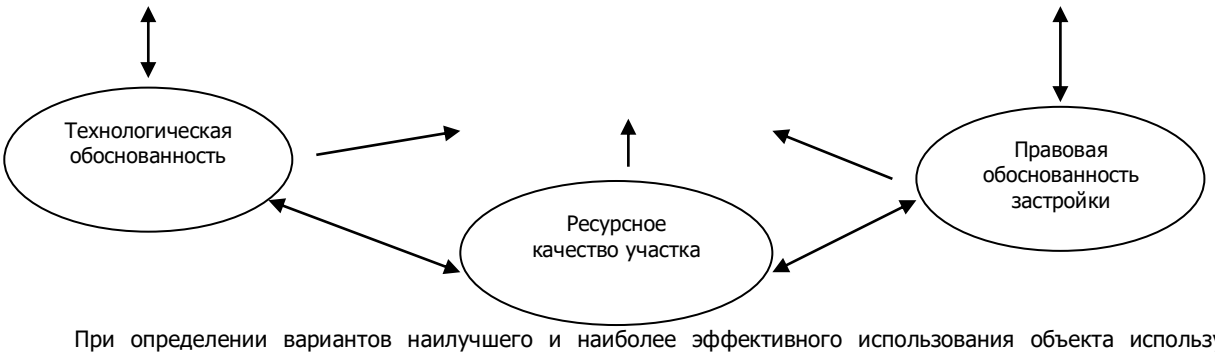
Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее 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 Ии наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наилучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимости оценки объекта.

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

2. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного

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

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

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

1. строительство здания торгового назначения;
2. строительство здания жилого назначения (жилого дома);
3. строительство здания административного назначения;

4. строительство здания производственно-складского назначения.

Законодательная разрешенность

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

Рассматриваемый земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями. Вокруг, на прилегающей к земельному участку территории расположены жилые дома. 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.

Определенный перекос спроса и предложения заключается в том, что в аренду и собственность предлагались и предлагаются по преимуществу крупные помещения, тогда как развивающемуся мелкому и среднему бизнесу требуется больше небольших и малых помещений. Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью.

Наличие на некотором удалении от объекта оценки жилых домов с населением позволяет и далее, опираясь на местные трудовые ресурсы, планировать коммерческое использование 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.

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

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

-новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;

-общественно-государственных и специальных объектов;

-объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;

-объектов недвижимости для целей страхования.

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

-определяется рыночная стоимость участка земли;

-определяется восстановительная или замещающая стоимость нового строительства;

-определяется величина накопленного износа.

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

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

-данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;

-расчетов стоимости нового строительства.

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

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

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

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

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

-сравнения продаж;

-разбивки.

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

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

К составляющим износа относят:

-устранимый физический износ (отложенный ремонт);

-неустранимый физический износ;

-устранимое функциональное устаревание;

-неустранимое функциональное устаревание;

-внешнее (экономическое) устаревание.

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 предпосылками:

-метод прямой капитализации;

-метод капитализации по норме отдачи.

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

-сравнения продаж;

-анализ коэффициентов расходов и доходов;

-технику инвестиционной группы.

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

-доход и затраты должны определяться на одном базисе;

-прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;

-должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

-должно совпадать наилучшее и наиболее эффективное использование.

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

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

$$Ro = (1 – OER) / EGIM$$

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

-метод мониторинга рыночных данных,

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

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

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

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

-бухгалтерская амортизация;

-подоходные налоги владельца;

-капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

Выбор подходов и методов при оценке улучшений земельного участка.

В рамках **затратного подхода** определена сумма затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, которая далее уменьшена на величину физического износа и экономического устаревания. К полученной величине прибавлена рыночная стоимость 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 аналогичных объекту оценки 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 приносящу доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В данном случае **Доходный подход** не применялся

Подходы и методы, применяемые при оценке земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

в сравнительном подходе –

-метод сравнения продаж,

-метод выделения,

- метод распределения,

в доходном подходе –

- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,

-метод предполагаемого использования,

в затратном подходе –

-*метод изъятия,*

-метод определения затрат на освоение,

-оценка по затратам на инфраструктуру.

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

<u>Сравнительный подход.</u>

1.Метод сравнения продаж .

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

2.Метод выделения.

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

3.Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных участков.

<u>Преимущества</u> сравнительного подхода:

1. Относительная простота и легкость расчетов.

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

<u>Недостатки</u> сравнительного подхода:

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

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

<u>Доходный подход.</u>

1. Метод капитализации земельной ренты.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

2. Метод остатка.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

3. Метод предполагаемого использования

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Преимущества доходного подхода:

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

Недостатки доходного подхода:

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

Затратный подход.

1. Метод изъятия

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

2. Метод определения затрат на освоение-

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

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

3. Оценка затрат на инфраструктуру –

Применяется для земель поселений.

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

Недостатки затратного подхода:

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

Выбор методов оценки земельного участка

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

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его создании на конкретную дату (дату оценки). При этом учитывается износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

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

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

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

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

Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

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

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

Последовательность расчета :

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Основные элементы сравнения :

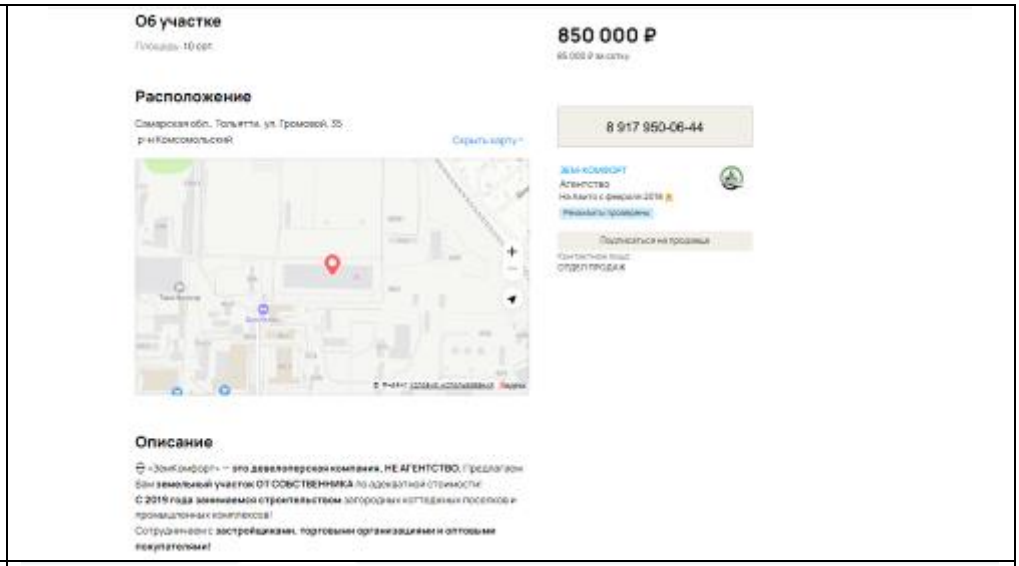
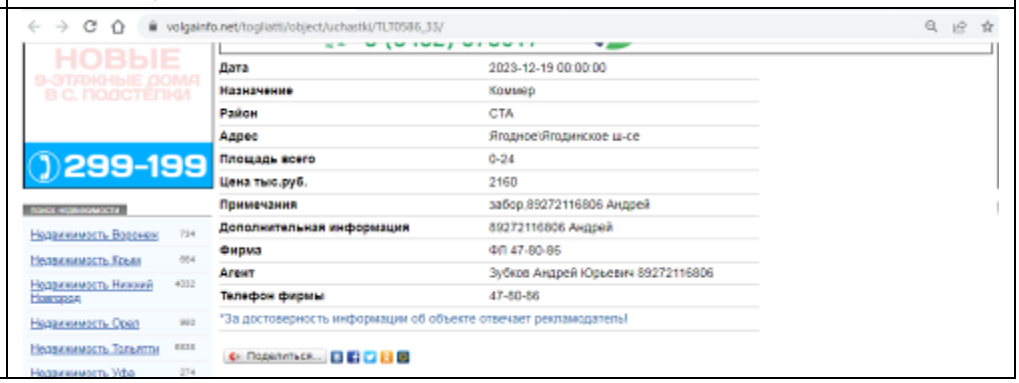
- Условия финансирования сделок с земельными участками,
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками,
- Обстоятельства совершения сделки с земельными участками,
- Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки,
- Местоположение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

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

Описание объектов-аналогов

Таблица №3

Аналог1 https://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0019_75/	volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0019_75/ 299-199 ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ Недвижимость Воронеж 734 Недвижимость Крым 664 Недвижимость Нижний Новгород 4032 Недвижимость Орел 993 Недвижимость Тольятти 6838 Недвижимость Уфа 274 Недвижимость в Самаре 0 Недвижимость в Волгограде 0 Хочу добавить объект, но нет моего города! **Назначение**: Коммер **Район**: СТА **Адрес**: Р.Борковка\Октябрьская **Площадь всего**: 0-16 **Цена тыс.руб.**: 1000 **Примечания**: с+, в+, забор,Скважина собственная трехфазный ток, возможно строительство базы под склад, есть фундамент и очень хорошие подьездные пути со стороны Хрящевского шоссе! Торг! Возможен обмен, примем в зачет квартиры **Дополнительная информация**: Скважина собственная трехфазный ток, возможно строительство базы под склад, есть фундамент и очень хорошие подьездные пути со стороны Хрящевского шоссе! Торг! Возможен обмен, примем в зачет квартиры **Фирма**: Натали **Агент**: Наталья 8-9272-144-378 **Телефон фирмы**: 28-36-06 *За достоверность информации об объекте отвечает рекламодатель!
Аналог2 https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2145188240	avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2145188240 Участок 10 сот. (промназначения) 850 000 ₽ 8 917 950-06-44 ПРОДАЖА 432-300 Это место приносит удачу Avito

	
Аналог3 https://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0586_33/	

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

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости.

Корректировка на торг вносится на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2018, часть 2, Земельные участки. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.

Таблица 160

Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Неактивный рынок			
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,0%	19,8%	1,10
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	17,4%	1,11
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	23,9%	1,09
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	16,1%	0,98
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	15,1%	1,05
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	20,3%	1,04
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	19,3%	1,13

Для объектов аналогов принимается среднее значение – 15,7%.

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.

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

Корректировка на расположение в регионе вводится на основании коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – земельных участков, опубликованных в «Справочнике оценщика» («Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021., с. 74, таб. 8). В каждом регионе выделяют типовые территориальные зоны, которые характеризуются подобными ценообразующими факторами. Аналог №2 расположен в г.Тольятти. В соответствии с классификацией, предложенной в исследовании, территориальная зона г.Тольятти относится к населенному пункту в ближайшей окрестности областного центра. Соответственно, с С.Поляна, в силу своего географического положения и социально-экономических показателей развития, относится к территориальной зоне – прочие населенные пункты.

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.81	0.84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0.74	0.73	0.76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0.62	0.60	0.65
Прочие населенные пункты	0.52	0.49	0.54

Отношение удельной арендной ставки составляет 0,52 / 0,83 = 0,63

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, разрешенное использование - коммерческое. Права иных лиц на земельный участок не выявлены.

Корректировки не применяются.

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

Топография, планировка

По оцениваемому объекту и по объектам аналогам заболоченность отсутствует. Рельеф спокойный, относительное ровное место. Объекты-аналоги и объект оценки имеют схожие топографические характеристики. Корректировка по данному фактору не требуется.

Площадь земельного участка

В практике оценки в рамках сравнительного подхода довольно часто встречаются случаи сравнения объекта оценки с аналогами, существенно, либо не очень, отличающимися по масштабу. Предлагаемые к продаже объекты недвижимости, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Данное обстоятельство необходимо учесть при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами.

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).

Корректировка вносится на основании информации, представленной на сайте Статриэл https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda

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

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

$$C = b * S^{n}$$

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	K s = (Sо/Sa) ^-0,15
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	K s = (Sо/Sa) ^-0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	K s = (Sо/Sa) ^-0,21
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	K s = (Sо/Sa) ^-0,23

9. 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.

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

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

11. 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.		1000000	850000	2160000
Площадь общая, кв.м.	1443,0	1600	1000	2400
Удельная цена предложения, руб./м^2		625	850	900
Поправка на уторгование		-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена		527	717	759
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		527	717	759
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		527	717	759
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		527	717	759
Условия рынка	Декабрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		527	717	759
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение
Поправка на вид использования/зонирование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		527	717	759
Местоположение	г.Жигулевск с.Солн.Поляна	с.Борковка	Г.Тольятти	с.Ягодное
Поправка на местоположение		0,00%	-37,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м^2		527	451	759
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		527	451	759
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		527	451	759
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м^2		527	451	759
Совокупная поправка, %		15,7%	46,9%	15,7%
Присвоенный вес		42,8%	14,3%	42,8%

Итого рыночная стоимость, руб./м^2	**586,28**
Площадь Объекта оценки, м^2	1443,0
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.	**846 000**

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 1443,0 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а", рассчитанная сравнительным подходом составляет:

846 000 (Восемьсот сорок шесть 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$К_{91\text{-}2023}$ - индекс изменения сметных цен 1991 года к ценам 2001 года (Из Приложения 5 к письму Минстроя России от 02 мая 2023 г. № 24756-ИФ/09) 62,19

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

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Таблица №7

Наименован. объекта	Основание расчета	V	$С_{ед}$ восст	$К_{клим}$	$К_{отсут}$	$К_{доп.}$	$К_{кап}$	$К_{69\text{-}84}$	$К_{84\text{-}91}$	$К_{91\text{-}тек}$	$К_{пп}$	ПСЗ
		м.куб, м.кв.	руб.	коэффициент								Руб.
Здание Лит.А	УПВС №5, т.1	870	23	1	0,8	0,86	1	1,17	1,59	62,19	20	3 290 886
Здание Лит.А1	УПВС №5, т.1	18	32,7	1	0,65	1	1	1,17	1,59	62,19	20	53 115
Здание Лит.А2	УПВС №5, т.1	36	23	1	0,67	0,86	1	1,17	1,59	62,19	20	66 235

Определение величины износа зданий.

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

их текущей рыночной стоимостью.

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

- физический;

- функциональный;

- износ внешнего воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

Определение физического износа.

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

Расчет физического износа проводится по формуле:

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

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

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

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

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

Расчет физического износа.

Здание Лит.А *Таблица №8*

Наименование элемента	Удельный вес, по таблице %	Удельный вес с поправкой, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	4	4	60	2,4
Стены и перегородки	25	25	60	15
Перекрытия	16	16	80	12,8
Кровля	6	6	80	4,8
Полы	9	9	80	7,2
Проемы	10	10	80	8
Отделочные работы	8	8	80	6,4
Инженерные сети	20	0	80	0
Прочие	2	2	80	1,6
Итого:	**100**	**80**		58,2
Общий физический износ	58,2*100/80 = **73%**			

Лит.А1А2 разрушены, износ 100%.

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 №11

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

Определение внешнего износа.

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

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

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

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

Объект оценки имеет хорошее местоположение и хорошую транспортную доступность. Местоположение в данном случае не влияет на величину внешнего износа. Внешний износ – 0%.

Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Рыночная стоимость зданий или сооружения при затратном подходе определяется как уменьшение полной стоимости замещения на величину физического, функционального и внешнего устаревания, плюс стоимость прав аренды земельного участка, по приведенной ниже формуле:

$$\text{Рын. ст-ть} = \text{ПСЗ} \times \left(\frac{100 - \text{И.физ.}}{100} \times \frac{100 - \text{И.функц.}}{100} \times \frac{100 - \text{И.внешн.}}{100}\right) + \text{Ст.зем.уч., руб.}$$

где: *ПСЗ* – полная стоимость замещения, руб.;

И.физ. – физический износ, %;

И.функц. – функциональный износ, %;

И.внешн. – внешний износ, %;

Ст.зем.уч. – стоимость земельного участка, руб.

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 здания с НДС, руб.
Здание Лит.А	3 290 886	73	40	0	533 000	639 600	846 000	1 485 600

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

1 485 600 (Один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч шестьсот) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Оценка **н е д в и ж и м о с т и** проводилась одним подходом: затратным.

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. В данном случае, учитывая физическое состояние объекта и особенности рынка аналогичных объекту оценки 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.

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 спрогнозировать 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 №9

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 Лит.АА1А2)	0	639 600	0	
Объект оценки (земельный участок)	0	0	846 000	
ИТОГО				**1 485 600**

Рыночная стоимость Нежилого 1-но этажного здания, общей площадью 390,8 кв.м., инв.№2269 расположенного на земельном участке, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а" по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС**:

1 485 600 (Один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч шестьсот) 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 1-но этажного здания, общей площадью 390,8 кв.м., инв.№2269 расположенного на земельном участке, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Солнечная Поляна, ул.Нефтяников, дом 8"а" по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС**:

1 485 600 (Один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч шестьсот) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1А2), общей площадью 390,8 кв.м.	639 600 с учетом НДС в том числе НДС 106 600 руб.
Земельный участок, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер 63:02:0403012:1854	846 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	**1 485 600**

Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

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)».

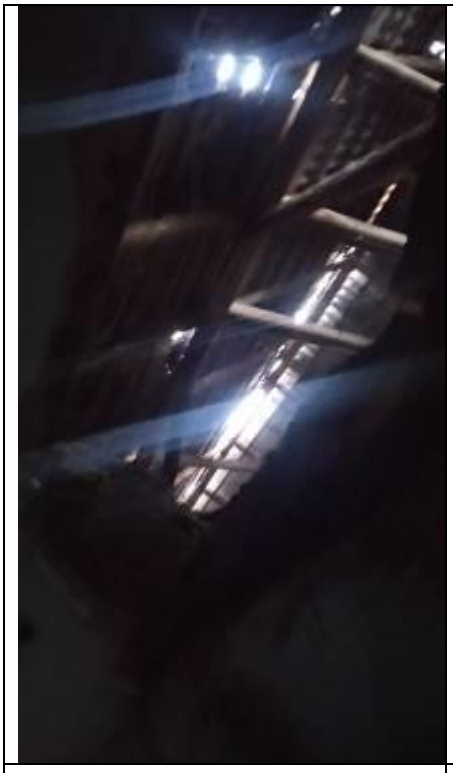
Книги, справочные и периодические издания.

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 нормативы 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.: ил.
17. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

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

Фото объекта оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

07.07.2023г.	
Кадастровый номер:	63:02:0403012:1854

Номер кадастрового квартала:	63:02:0403012
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Солнечная Поляна, ул. Нефтяников
Площадь, м2:	1443 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0403012:1449
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Коммунальное обслуживание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация городского округа Жигулевск Самарской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

07.07.2023г.	
Кадастровый номер:	63:02:0403012:1854

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:02:0403012:1854-63/082/2023-1 07.07.2023 15:09:36
3	Документы-основания	3.1	Пункт 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"., № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

07.07.2023г.	
Кадастровый номер:	63:02:0403012:1854

12	Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 394B7974E5CAEE107A3A7C7AD9FA7A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

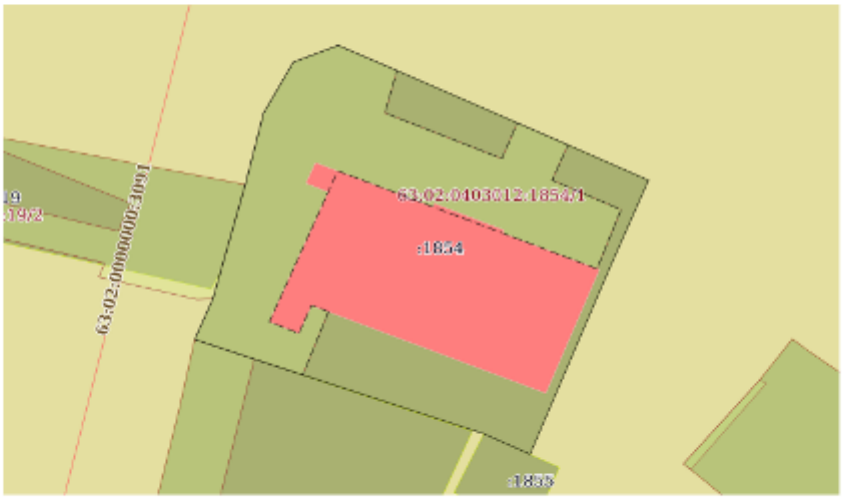
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

07.07.2023г.	
Кадастровый номер:	63:02:0403012:1854

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 394B7974E5CAEE107A3A7C7AD9FA7A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

№ Сертификата ЭП:	3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Выдан:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен:	10.08.2023 16:02:00
Название организации владельца ЭП:	Казначейство России
ИНН:	
ОГРН:	

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

Реквизиты выписки

	Наименование	Значение
	Дата формирования выписки	27.02.2023
	Регистрационный номер	****-***/****-********

Реквизиты поступившего запроса

	Наименование	Значение
	Дата поступившего запроса	27.02.2023
	Дата получения запроса органом регистрации прав	27.02.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

	Наименование	Значение
	Дата постановки на учет/ регистрации	24.09.2012 0:00:00
	Кадастровый номер	63:02:0403012:1449
	Номер кадастрового квартала	63:02:0403012
	Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	63:02:0403012:1020
	Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 2269, 2004-07-05, Жигулевским филиалом Государственного унитарного предприятия Самарской области "Центр технической инвентаризации", 02, Условный номер, 63:02:0000000:0000//5:0002269:0//0599:00:0017:008:А:0
	Площадь, в кв. метрах	390.8
	Количество этажей (в том числе подземных)	1
	Назначение здания	204001000000, Нежилое
	Наименование здания	Нежилое здание
	Год завершения строительства	1952
	Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Солнечная Поляна, ул. Нефтяников, д. 8 А
	Кадастровая стоимость	2538021.28

Сведения о правах и правообладателях

	Наименование	Значение
	Сведения о праве и правообладателях	
	Дата постановки на учет/ регистрации	15.08.2004 23:00:00
	Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
	Номер регистрации вещного права	63-01/02-1/2004-5101
	Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области

Статус записи об объекте недвижимости

	Наименование	Значение
	Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Объекты капитального строительства

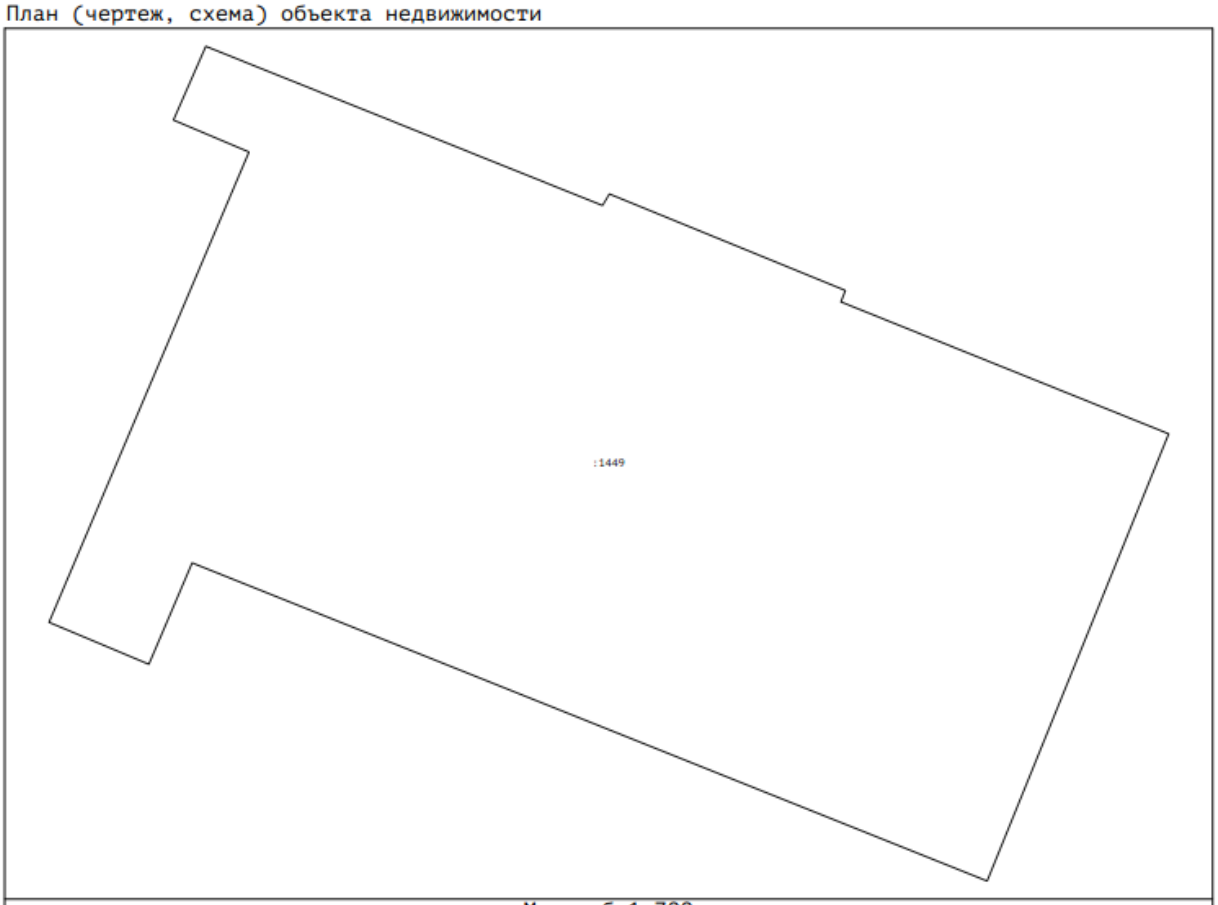
Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м

63:02:0403012:1449

Система координат:				
МСК-63				
1				
1	413695.85	1359452.55	-	0,1
2	413690.73	1359465.31	-	0,1

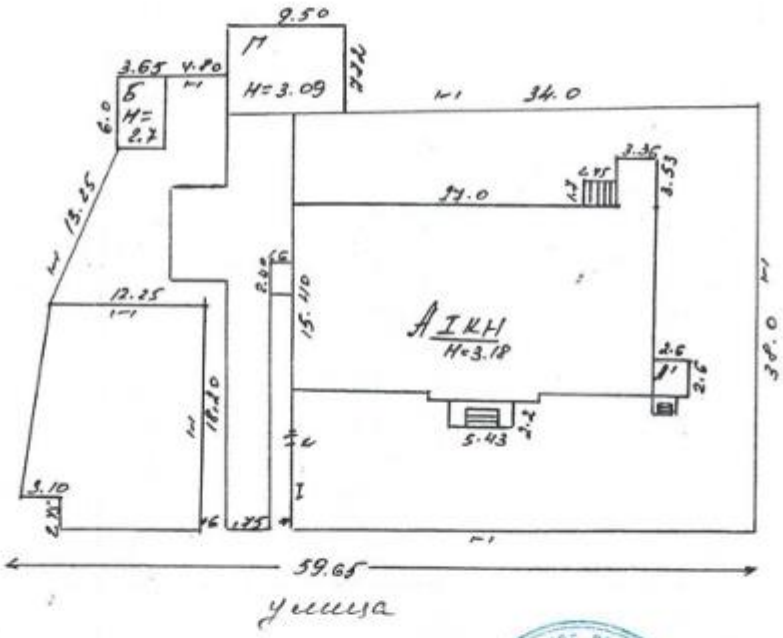
3	413691.10	1359465.53	-	0,1
4	413688.00	1359473.12	-	0,1
5	413687.63	1359472.98	-	0,1
6	413683.39	1359483.52	-	0,1
7	413669.01	1359477.68	-	0,1
8	413679.24	1359452.11	-	0,1
9	413675.98	1359450.72	-	0,1
10	413677.33	1359447.51	-	0,1
11	413692.45	1359453.94	-	0,1
12	413693.48	1359451.51	-	0,1

План (чертеж, схема) объекта недвижимости



Масштаб 1:700

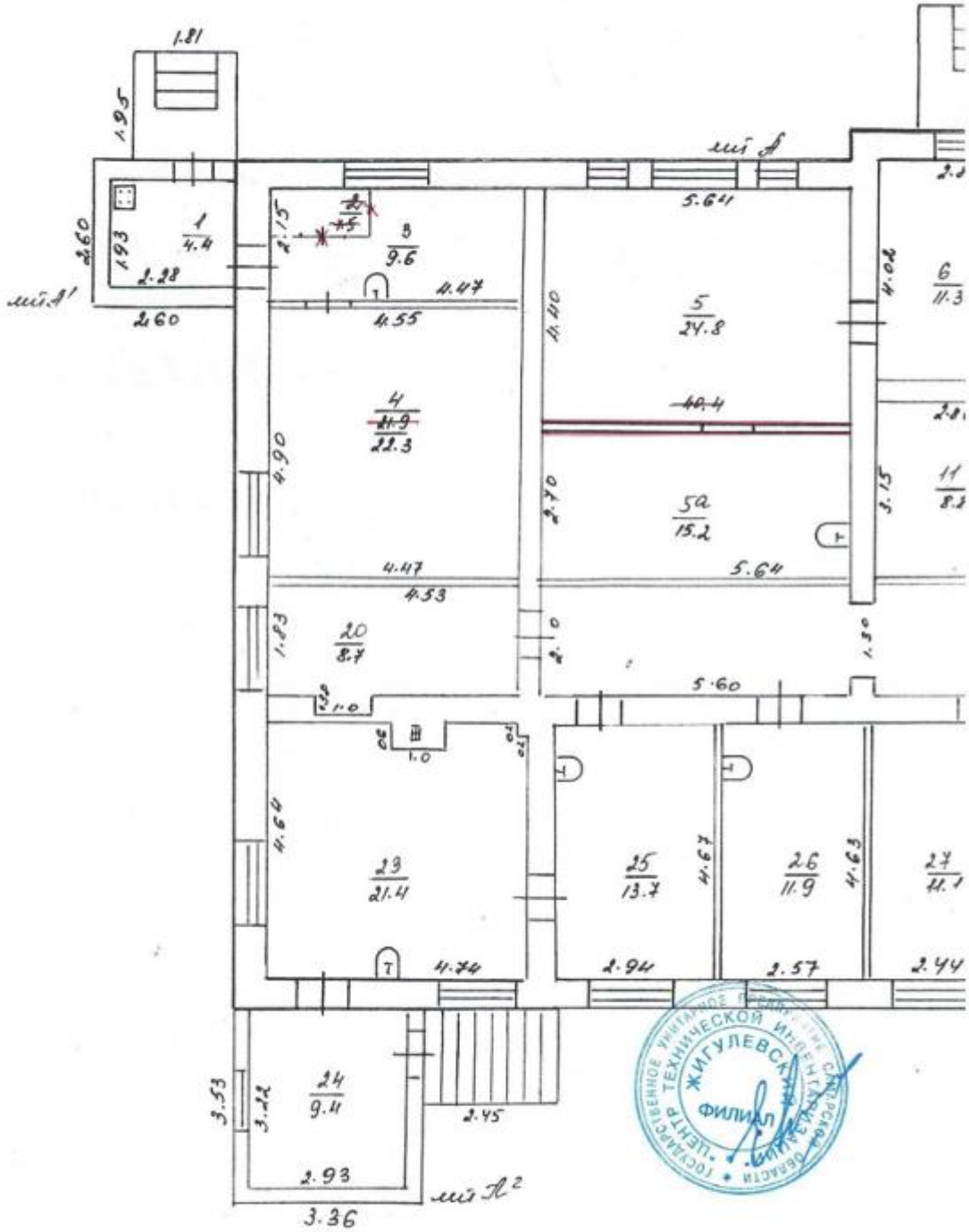
(ЭКСПЛИКАЦИОННЫЙ) ПЛАН
УЧАС. 8а
Нефтяников
Солнечная поляна



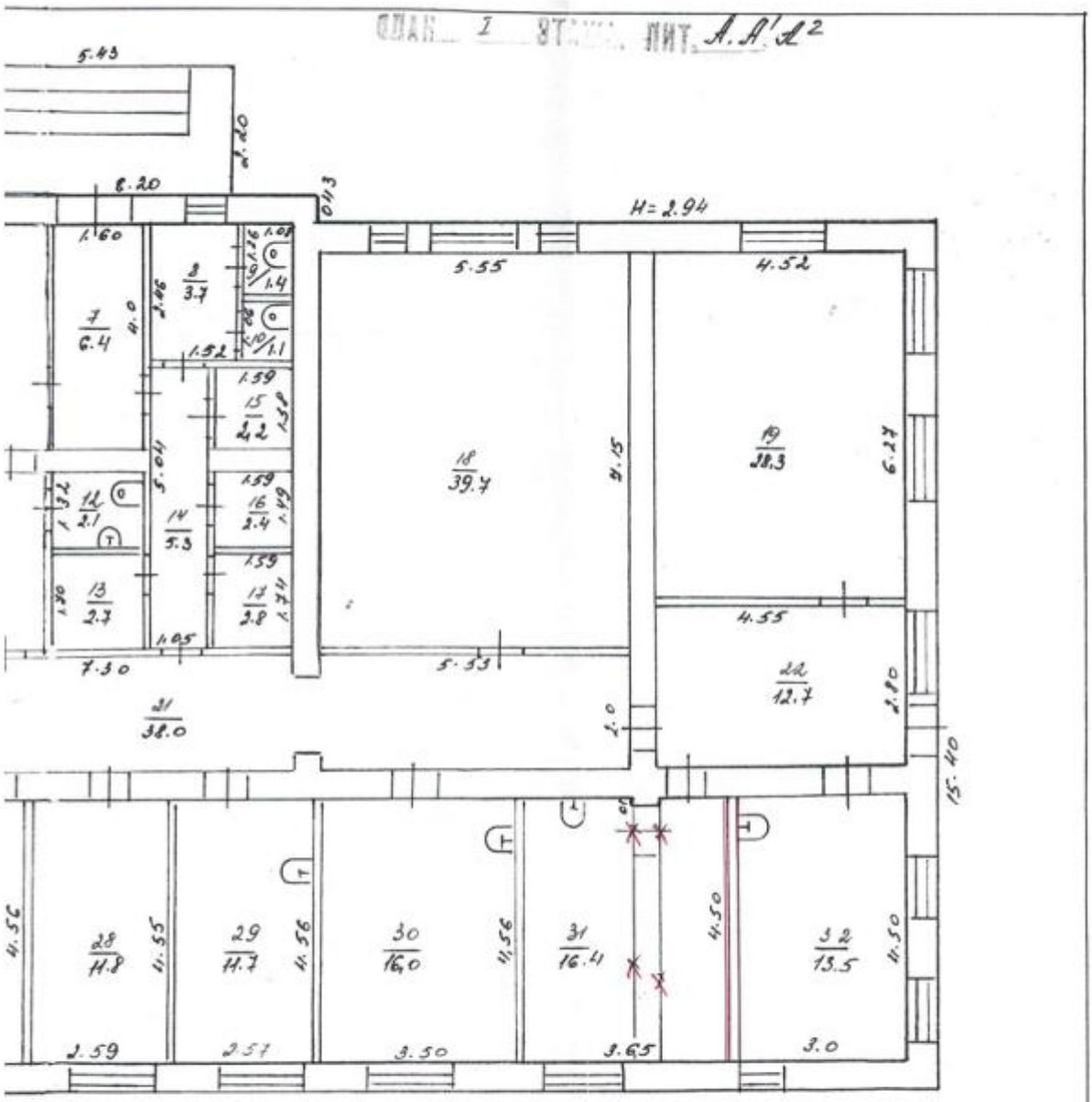
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЖИГУЛЕВСКИЙ ФИЛИАЛ

РТИ 29 06 2004 г. Специалист
6 07 2004 г. Специалист-контр.

Масштаб для генеральных планов 1:500


1.81
1.95
2.60
1.93
1
4.4
2.28
2.60
2.15
3
9.6
4.47
4.55
4.40
5.64
5
24.8
4.02
6
11.3
4
22.3
4.90
2.70
5а
15.2
3.15
11
5.64
4.47
4.53
20
8.7
1.83
5.60
1.0
23
21.4
4.64
4.74
25
13.7
4.67
2.94
26
11.9
4.63
2.57
27
2.44
24
9.4
3.53
3.22
2.45
2.93
3.36

улица


ПЛАН I ЭТАЖА ЛИТ. А, А', А2
5.43
2.20
8.20
0.13
H=2.94
1.60
7
6.4
4.0
2.96
8
3.7
1.52
15
2.2
5.04
14
5.3
12
2.1
13
2.7
16
2.4
17
2.8
1.05
7.30
18
39.7
5.55
9.15
5.33
19
18.3
4.52
6.27
4.55
22
12.7
2.80
21
38.0
1.0
15.40
28
11.8
29
11.7
30
16.0
31
16.4
32
13.5
4.56
4.55
4.56
4.56
4.50
4.50
2.59
2.57
3.50
3.65
3.0
РТИ 29 06 2004
6 07 2004
1:100

Приложение №19

Жигулевский филиал ГУП
“Центр технической инвентаризации”

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Больница - стационар ЦГБ
назначение нежилого строения

Район

Город (пос.) Сосновая Поляна

Улица (пер.) Нефтяников № 8а

Квартал

Инвентарный № + 2269

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(Реестровый № _____)

Дата записи	Полное наименование владельца учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильности записи
	Муниципальное			
	образование			
	г Жигулевска			

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ. М

Дата записи	Площадь участка					Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	заключенная	озелененная	прочая			
		2107,3	604,5	165,3		1337,5	А - 598,2		
							А' - 8,6		
							А² - 15,1		

III. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение жилое

Использование больница - стационар

Количество мест (мощность)

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

Литера по плану	Наименование частей строения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
А	Основное	(30,36 x 15,4) + (8,20 x 0,43)	471,0	3.18	1498
А1	-/-	2,6 x 2,60	6,8	2,65	18
А2	-/-	3,36 x 3,53	11,9	3,12	37
	крыльцо	2,45 x 1,70	4,2		
	-/-	1,81 x 1,95	3,5		
	-/-	5,43 x 2,20	11,9		
		S=	509,3		
Г	гараж	9,50 x 7,42	73,3	3,09	226
Б	Сарай	3,65 x 6,0	21,9	2,7	59
		S=	95,2		

V. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А Год постройки 1952 Число этажей I

Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в проц.	% износ к строен. (гр. 7 х гр. 6) 100	Тек. изм. износ в % элемента	Тек. изм. износ в % к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бутовый лент.	трещ. сырость	4	1	4	40	1.6		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	трещ.	25	1	25	40	10,0		
	б) перегородки		деревянные	дефект							
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	провис. сырость	16	1	16	50	8,0		
		междуэтажные									
		надподвальные									
4	Крыша		шифер	течет	6	1	6	50	3.0		
5	Полы		дерев. окр	щели, красота	9	1	9	30	2,7		
6	Проемы	оконные	двойные створные	рама рассох	10	1	10	40	4,0		
		дверные	филенчатые	дефект							
7	Отделка	наружная	штук-ка, заб.	трещ. побелка			9,5	30	2,4		
		внутренняя	штук-ка побелка окр. панелей		8	1	8				
8	Санитарно- и электро-технические устройства		ц. отоп. водопр. канализ. вентил. эл-во		15	1	15	30	4,5		
			телеф. электрооборуд.		5	1	5	30	1,5		
9	Прочие работы		крыльцо	гн	2	1	2	40	0,8		
				Итого	100		109,5	X	38,5	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\%\ износа\ (гр.9) \times 100}{удельный\ вес\ (гр.7)} = 38\%$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера А1 Год постройки 1958 Число этажей I

Группа капитальности Вид внутренней отделки простая

№№ п-п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Уд. веса по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемен-тов с поправк.	Износ в проц.	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8 / 100	Тек. изн. Износ в проц. эле-мента	Тек. изн. Износ в проц. к строе-нию
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточн.	тепл.	6	0,75	4,5	40	1,8		
2	а) стены и их наружная отделка	каркасно-засыпные	— дерев.	28	0,75	21,0	40	8,4		
	б) перегородки	—								
3	Перекрытия: чердачное	деревянное оштукатуренное	крепкие	11	1	11	40	4,4		
	Перекрытия: междуэтажные									
	Перекрытия: надподвальные									
4	Крыша	шиферная	окоп. трещ	2	1	2	40	0,8		
5	Полы	деревянные окрашен.	окр. стерт.	3	1	3	40	1,2		
6	Проемы: оконные	2х створные	дерев. —	11	1	11	40	4,4		
	Проемы: дверные	филенчатые	колеб.							
7	внутренняя отделка	штук-ка побелка — " —	тепл. по шт-ке	17	1	17	40	6,8		
	нар	— " —								
8	Санитарно-технические и электрические устройства: отопление	+								
	водопровод	+								
	канализация	+	тепл	12	1	12	40	4,8		
	горяч. водосн.		реш							
	ванны									
	электроосвещ.	+								
	радио									
	телефон									
	вентиляция	+								
	лифты									
	эл-оборудов.	—		2	—	—				
9	Прочие работы	крыльца	тепл.	2	1	2	40	0,8		
		Итого		100	×	85	×	33,4	×	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 40,8

Отп. ООО "Витас", г. Жигулевск, тел. 2-27-53

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера А2 Год постройки 1969 Число этажей 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№№ п-п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие) Зат. № %	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Уд. веса по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элементов с поправк.	Износ в проц.	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8 / 100	Тек. изн. Износ в проц. элемента	Тек. изн. Износ в проц. к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточн.	удовл. осадк	4	0,76	3,0	35	1,1		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	—	25	0,76	19,0	35	6,7		
	б) перегородки	—								
3	Перекрытия: чердачное	деревянное оштукатуренное	удовлет.	16	1	16	40	6,4		
	Перекрытия: междуэтажные									
	Перекрытия: надподвальные									
4	Крыша	шиферная	удовл. осадк	6	1	6	40	2,4		
5	Полы	деревянные окрашенные	отдельн. щели	9	1	9	40	3,6		
6	Проемы: оконные	2с створчатые	дефект.	10	1	10	40	4,0		
	Проемы: дверные	филенчатые	—							
7	внутренняя отделка	штук-ка окр. полов	окр. отст. трещ. по шт.	8	1	8	40	3,2		
8	Санитарно-технические устройства и электроустройства: отопление	+								
	водопровод	+								
	канализация	+	удовл.	15	1	15	35	5,3		
	горяч. водосн.									
	ванны		удовл.							
	электроосвещ.	+								
	радио									
	телефон									
	вентиляция	+								
	лифты									
	эл-оборудов.	—		5	—					
9	Прочие работы	крыльцо		2	1	2	40	0,8		
		Итого		100	X	88,0	X	33,5	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 38,2 / 88,0

Отп. ООО "Витас", г. Жигулевск, тел. 2-27-53

6

VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЧИХ ПРИСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	Литера…	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с Поправк.	Литера…	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с Поправк.	Литера…	Уд. веса по Таблице	Поправки	Уд. веса с Поправк.
ндаменты ……												
ены и перегородки												
рекрытия ……												
ыша ……												
лы ……												
оемы ……												
делочные работы												
ектроосвещение ...												
очие работы ……												
Итого ……		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера…	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с Поправк.	Литера…	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с Поправк.	Литера…	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с Поправк.
ндаменты ……												
ены и перегородки												
рекрытия ……												
ыша ……												
лы ……												
оемы ……												
делочные работы												
ектроосвещение ...												
очие работы ……												
Итого ……		100	X			100	X			100	X	

IX. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ СТРОЕНИЯ И ПОСТРОЕК

по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость По таблице	Поправки к стоимости в коэф.								Стоимость Измерителя с поправками	Объем – м³ площадь - м²	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в рублях
					Удельн. вес стр-ния	группа капитальн.	климат. район										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Основное	5	1	23°	1005	0,86			0,184				182 57	1498	273487	38	169562
	〃	5	1	32,7	0,84				〃				262 24	18	4541	40	2724
	〃	5	1	23°	0,88	0,86			〃				159 86	37	5915	38	3667
													Итого:	283947	-		175953

XII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размер: длина (м)	Размер: ширина, высота (м)	Площадь (м²)	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка на климат, район	Восстановительная стоимость (руб)	% износа	Действительная стоимость (руб)
2	заборы	дер. об штахетн.	188,7			4	104	58	9,184	10052	50	5026
3	замощен.	а/бетон			165,3	12	6	3,70	-+	5617	40	3370
									15869		-	8396

XIII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная
ск 9.184	283947 -	195953	45437 -	35412	15669 -	8396	345053 -	219461

«5» 07 2004 Исполнил: ( )

«6» 07 2004 г. Проверил: ( )

«8» 07 2004 г. Директор филиала

XIV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ __г.	«__» _____ __г.	«__» _____ __г.
Обследовал			
Проверил			
Директор филиала			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), больница

расположенного в городе (другом поселении) Солнечная Поляна

по ул. (пер.) Нефтяников дом № 8а

Этаж	Номер помещения (квартиры	Номер комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь: квартиры	из нее: жилая основная	из нее: нежилая подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I		1	автомойная	4.4		4.4			2,94			
		3	коридор	9.6			9.6					
		4	физкабинет	22,3		22,3						
		5	кабинет	24.8		24.8						
		5а	-/-	15,2		15,2						
		6	приемная	11.3		11.3						
		7	коридор	6.4			6.4					
		8	с. узел	3.7			3.7					
		9	-/-	1.4			1.4					
		10	-/-	1.1			1.1					
		11	подсобка	8.8			8,8					
		12	с. узел	2.1			2.1					
		13	-/-	2,7			2,7					
		14	коридор	5.3			5,3					
		15	складское	2,2		2,2						
		16	-/-	2.4		2.4						
		17	-/-	2.8		2.8						
		18	палата	39.7		39.7						
		19	скорая помощь	28,3		28,3						
		20	коридор	8,7			8,7					

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения),
расположенного в городе (другом поселении) _____
по ул. (пер.) _____ дом № _____

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры	Номер комнаты, кухни, коридоров и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Общая площадь ~~квартиры~~	В т.ч. площадь				Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
						квартиры	из нее		лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.				
							~~жилая~~ вспомог.	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	I		21	коридор	38,0			38,0		2,94			
			22	коридор	12,7			12,7					
			23	складское	21,4		21,4						
А2			24	прихожая	9,4			9,4					
А			25	кабинет	13,7		13,7						
			26	-"-	11,9		11,9						
			27	-"-	11,1		11,1						
			28	-"-	11,8		11,8						
			29	-"-	11,7		11,7						
			30	-"-	16,0		16,0						
			31	комн. отдыха	16,4			16,4					
			32	кабин. скорой помощи	13,5		13,5						
				Итого по зданию:	390,8		264,5	126,3					

Итого прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью (восемь) листов

Директор

"6" 04 2007 г.

Инженер-контролер

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «02» ноября 2022 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации* **ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ»** Юридический адрес::445354, Самарская область, г.Жигулевск, ул. 9 Января, д.18 ОГРН 1056382036083 ИНН: 6345014397 E – mail centr-oc@mail.ru тел. 89171328551 р/с 40702810100730001185 АО «Банк ДОМ.РФ» БИК044525266

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **10.11.2022г**. по 24 часа 00 минут **09.11.2023г**.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **10.11.2017** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**5.000.000 (Пять миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**5.300 (Пять тысяч триста) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2270091156 от 02.11.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Марюков Юрий Михайлович	Код 8254197

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

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

Страховщик:
Директор Филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти
_____ /**Мешерякова О.В.**/
М.П.
По доверенности № РГ-Д-2691/22 от 23.03.2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027016-1 «03» августа 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прасловой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «03» августа 2021 г. № 211

Директор А.С. Бункин

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

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/2269698557
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413, ИНН/КПП 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Тольятти

Дата выдачи полиса «02» ноября 2022 г.

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

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

Страхователь/_____ Страховщик _____ - 1 -

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

СМАОс

СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 ноября 2007 года
дата включения в реестр

1036
№ согласно реестру

Праслова Наталья Сергеевна

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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс» **Н.Н.Бабичева**

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер ОД-0450

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан Прасловой (фамилия, имя, отчество) Наталье Сергеевне

в том, что он(а) с „01" декабря 2004 г. по „14" мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей (наименование) школе приватизации и (образовательного учреждения) предпринимательства – институтбуде (дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости (наименование программы дополнительного профессионального образования) предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „14" мая 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Прасловой (фамилия, имя, отчество) Наталье Сергеевне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2005