

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»



**ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

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

ОТЧЕТ № 10/01/26

об оценке нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0,
кадастровый номер: 63:02:0303021:755 по адресу:
Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36

ЗАКАЗЧИК:

Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации городского округа
Жигулевск

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки и экспертизы»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Самарская обл., г.Жигулевск,
ул.Интернационалистов, дом 36

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ:**

30 января 2026г.

г. Жигулевск, 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
1.4.	Допущения и ограничительные условия	8
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6	Основные понятия и определения	9
1.7.	Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	11
1.8	Этапы проведения оценки	12
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
2.1	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
2.2.	Технические характеристики объекта оценки	13
2.3.	Описание местоположения объекта оценки	14
3.	Анализ рынка объекта оценки	16
3.1.	Макроэкономический анализ	16
3.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	20
3.2.	Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске	24
3.3.	Анализ рынка объекта оценки	27
3.4.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	30
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	Сравнительный подход	36
4.2.3	Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта	43
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	44
6.	ЛИТЕРАТУРА	45
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта	
	Приложение 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на помещения	
	Приложение 3. Копия технического паспорта на помещения	
	Приложение 4. Сведения об оценщике	

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 №10/01/26 на оказание услуг об оценке от 30 января 2026г. оценщиками ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755 по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36

*Оценка объектов выполнена по состоянию на 30 января 2026г.
Осмотр объекта был произведен 30 января 2026г.*

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

Рыночная стоимость нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755 по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

779 636 (Семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать шесть) руб.
в том числе НДС (22%) 140 590 руб.

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

Представленный Отчет об оценке - это документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным 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	Встроенные нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755 , по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться для отчуждения муниципального имущества
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 10/01/26 на оказание услуг об оценке от 30 января 2026г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	30 января 2026г.
Срок проведения оценки:	30 января 2026г. - 30 января 2026г.
Дата составления отчета:	30 января 2026г.
Балансовая стоимость, руб.: Остаточная балансовая стоимость на 14.01.2026г., руб.:	115 902,0 22 365,0
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Для определения рыночной стоимости объекта оценки затратный подход не применяется
Сравнительный подход	При оценке нежилых помещений в рамках сравнительного подхода был применен: метод сравнения продаж. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом, составила с НДС: 779 636 руб.
Доходный подход	Для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применяется
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки применялся один сравнительный подход.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1	Встроенные нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755 , по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36	779 636 (Семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать шесть) руб. в том числе НДС (22%) 140 590 руб.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Встроенные нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755, по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36 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	30 января 2026г.
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	Выписка из ЕГРН от 27.06.2025г. №КУВИ-001/2025-130249686 Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер №68 Паспорт составлен Жигулевским филиалом ГУП «ЦТИ» по состоянию на 2007г. см. Приложение
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.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>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.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>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.</p>
--	--

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:

ООО «Центр оценки и экспертизы»
тел. 8 (84862) 7-16-36
e-mail: centr-oc@mail.ru

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

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

Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Сведения о заказчике:	445350, Самарская обл., городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Пушкина17 ОГРН 1076382000166, дата выдачи 29.01.07 ИНН/КПП 6345016323/634501001 л/с 700.01.082.1 р/сч 40204810400000000352 ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской обл. БИК 043601001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	
Сведения об оценщике: Юридический адрес: Реквизиты Оценщика:	ООО «Центр оценки и экспертизы» 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 тел. (84862) 7-16-36 e-mail: centr-oc@mail.ru ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001 р/счет 40702810100730001185 В АО "Банк ДОМ.РФ" кор/счет 30101810345250000266 БИК 044525266 <u>Страховщик</u> : СПАО «Ресо-гарантия» <u>Полис</u> : №922/2908618387 <u>Срок страхования</u> : с 10.11.2025г. по 09.11.2026г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей.
Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	В штате ООО «Центр оценки и экспертизы» 2 сотрудника, соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об оценщиках (физические лица)	
ФИО Квалификационный аттестат Членство в СРО Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности	Праслова Наталья Сергеевна №044116-1 от 16 сентября 2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. <u>Высшее образование:</u> Диплом С №03783, выдан 28.06.2004 г. Самарский институт открытого образования рег. № 1056, квалификация – менеджер

<p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности</p> <p>Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)</p>	<p><u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450</p> <p><u>Повышение квалификации:</u></p> <p>-Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» -Современная практика оценки</p> <p>-Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность»</p> <p>-Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность»</p> <p>-Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность»</p> <p>Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинении ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам</p> <p><u>Страховщик:</u> СПАО «РЕСО-гарантия» <u>Полис:</u> №922/2908616331</p> <p>Срок страхования: с 10.11.2025г. по 09.11.2026г.</p> <p>Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей.</p> <p>Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работает по настоящее время.</p> <p>Стаж работы – 20 лет</p> <p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»</p> <p><u>ОГРН:</u> 1056382036083, дата присвоения ОГРН- 27.06.2005г.</p> <p><u>Место нахождение:</u> г.Жигулевск, В-1, дом 20</p>
<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

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

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

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

1.7. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/prognoz_razvitiya/srednesrochnij_prognoz/prognoz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-samarskoy-oblasti-na-2022-2024-gody/, I и др., в том числе сайты агентств недвижимости (https://www.avito.ru/samarskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost, <https://samara.cian.ru/kupit-pomeschenie-samarskaya-oblast/>, https://samara.move.ru/kommercheskaya_nedvijimost/ и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости Самарской области (журнал «Рынок недвижимости», газета «Из рук в руки» и др.);
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

2.2 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН от 27.06.2025г. №КУВИ-001/2025-130249686

Технический паспорт на нежилое помещение, инвентарный номер №68

Паспорт составлен Жигулевским филиалом ГУП «ЦТИ» по состоянию на 2007г.

2.3. Характеристики объекта оценки

Таблица № 1

Базовые сведения о первичном объекте недвижимости	
Первичный объект недвижимости (здание)	5- ти этажный жилой дом
Группа капитальности	1
Год ввода	1974
Износ здания по техническому паспорту	27%
Описание конструктивных элементов	
Строительные конструкции	Материал

Фундамент	Железобетонный сборный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Окна	Окна деревянные двойные створные и пластиковый стеклопакет с решетками
Двери	Межкомнатные – деревянные, входная металлическая
Отделка	Штукатурка, окраска; на полу керамическая плитка, линолеум
Электро- и сантехнические устройства, отопление	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Описание оцениваемых помещений	
Текущее использование	не используется, требуется ремонт. Назначение – универсальное (торгово-офисное)
Общая площадь, кв.м.	52,3
Этажность	подвал
Расположение помещения	Изолированное
Вход в помещение	Отдельный
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт, на стенах и полах следы затопление, деформация подложки из ДВП под линолеумом. Загрязнение отделки стен, следы образования грибка

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.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис.1 Схема месторасположения объекта оценки на карте города

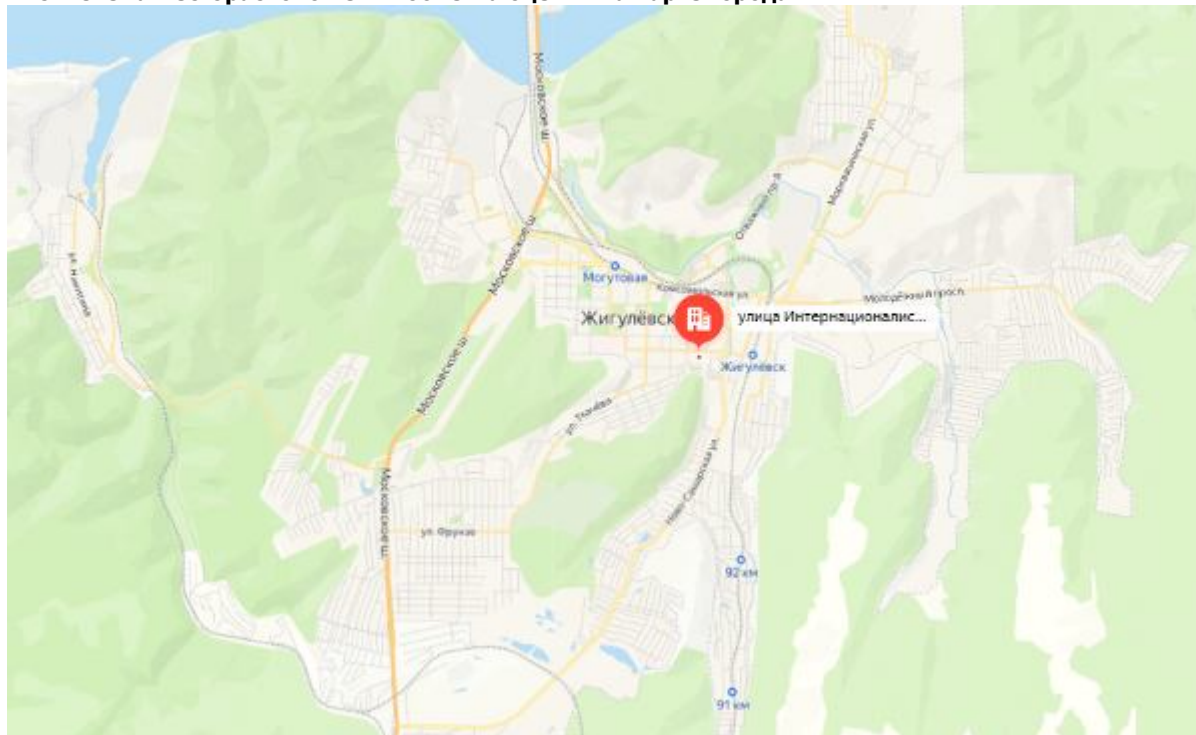


Схема месторасположения объекта аренды на карте района



Таблица 2-1 Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
Адрес объекта недвижимости	Самарская обл., городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36
Типичное использование окружения	Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтовой дороге. Окружение объекта оценки характеризуется застройкой социально-значимыми объектами: многоквартирные жилые дома, продовольственные и непродовольственные магазины.
Основной тип застройки	Капитальные здания (жилые, торгово-административные и производственные здания).
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки средняя.
Этажность застройки	Разновысотная
Наличие инженерной инфраструктуры	Все виды инженерных коммуникаций
Условия окружающей среды	Хорошее
Транспортная доступность	Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной автодороге с ул.Интернационалистов. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 50м. от объекта оценки
Вид подъездных путей	Асфальтированная автодорога
Грунты, почвы	Нет данных
Интенсивность движения	Интенсивность движения транспорта – высокая, пешеходная активность – высокая.
Деловая активность	Центральный район г.Жигулевска является районом высокой деловой активностью.
Экологическая обстановка	Удовлетворительное. Промышленные предприятия и автотранспорт создают высокий уровень экологического загрязнения. В Жигулевске насчитывается 35 предприятий, подлежащих контролю со стороны федеральных органов по надзору в сфере экологии и природопользования. Они выбрасывают в атмосферу различные вредные примеси 2-4 класса опасности, а также специфические примеси. Среди вредных в приоритете ксилол, фторид водорода, толуол, углеводороды, формальдегид, аммиак. Они являются дополнением к основным примесям, таким как пыль, диоксид азота, диоксид серы, оксид углерода, оксид азота. Металлы (марганец, хром, свинец, алюминий, железо) в качестве специфических примесей в разной степени присутствуют у большинства предприятий Жигулевска. Основной вклад в загрязнение атмосферы вносят «Жигулевские стройматериалы», карьероуправление, Жигулевский известковый завод, котельные, «АКОМ», «Волжская металлургическая компания», хлебозавод, «Успода», автотранспорт.

	Негативно влияет на атмосферу Жигулевска перенос загрязняющих веществ от крупных тольяттинских производств при соответствующих направлениях ветра. По показаниям наблюдений, проводимых «Приволжским управлением по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды», в Жигулевске наблюдалось превышений ПДК по аммиаку и взвешенным веществам (пыли). Согласно Государственному докладу о состоянии окружающей среды и природных ресурсов Самарской области индекс загрязнения атмосферы для Жигулевска за последние несколько лет возрос и составил 4,5. Тем не менее, он считается низким (ниже 5), и является одним из самых низких в области.. ¹
<i>Историческая и культурная значимость</i>	Нет данных

ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ.

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

2.3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

2.3.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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».

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

Таблица 6. Выводы по результатам проверки

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

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

¹ Источник: <http://zhigra.ru/component/content/article/35-main/2794-2014-03-28-06-16-53>, <http://vstrg.info/ob-ekologii/chem-dyshit-zhigulevsk.html>
ООО «Центр оценки и экспертизы»
тел. 8 (84862) 7-16-36
e-mail: centr-oc@mail.ru

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

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

- *Макроэкономический анализ*
- *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки.*
- *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.*
- *Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки*
- *Анализ основных 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**
Основные показатели развития экономики РФ

	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	97 263,6 ¹⁾	101,2	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
Реальные располагаемые денежные доходы		107,8 ²⁾	107,5 ³⁾
1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Август 2025 г.	В % к		Январь- август- 2025 г. в % к январь- августу 2024 г.	Справочно		
		августу 2024 г.	июлю 2025 г.		август 2024 г. в % к августу 2023 г.	июлю 2024 г. в % к июлю 2023 г.	январь- август 2024 г. в % к январь- августу 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	101,2	100,8	102,0	101,2	105,6
Индекс промышленного производства		100,5	101,2	100,8	103,5	101,4	105,3
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1 005,0	106,1	105,2	101,2	86,4	98,8	98,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,9	86,0	106,6	94,7	90,5	106,8	101,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,8	96,8	100,9	99,1	100,8	102,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	202,5	95,0	102,0	98,0	97,5	102,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 354,1	102,8	103,1	102,2	105,6	102,2	108,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 706,6	102,1	103,7	102,3	103,2	103,8	104,6
Индекс потребительских цен		108,1	99,6	109,6	109,1	100,2	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,6	101,1	103,4	110,2	101,4	116,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	86,4	96,5	85,9	81,2	98,8	80,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	85,9	100,6	75,1	72,1	96,4	72,8

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 2019 года по I полугодие 2025 года.

Таблица 1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I кв. 2025
ВВП	102	97,3	104,7	98,8	104,1	104,3	101,4
Строительство	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	102,1	106,9
Индекс потребительских цен	104,5	103,4	108,4	111,9	107,4	108,5	110,1
Индекс промышленного производства	103,4	97,1	106,3	100,7	103,5	104,6	101,1
Инвестиции в основной капитал	101,3	99,5	107,7	106,7	109,8	108,6	108,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	101	98	103,3	104,5	105,8	108,4	108,7
Реальная заработная плата	102,5	103,8	104,5	100,3	107,8	108,7	103,4
Оборот розничной торговли	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,2	102,6
Экспорт товаров	94,4	78,3	146,8	86,1	71,7	100,9	99,8
Импорт товаров	101,7	94,4	126,8	85,0	111,7	97,3	98,6

* январь-май

Источник: данные Минэкономразвития России, Росстата

Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г (в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле).

Рисунок 1. Динамика производства ВВП в период с 2019 года по I квартал 2025 года



Источник: данные Росстата

Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства составил в I полугодии 2025 г. по сравнению с I полугодием 2024 г. – 101,4%, во II квартале 2025 г. по сравнению со II кварталом 2024 г. – 101,8%; в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 102,0%, по сравнению с маем 2025 г. – 98,1%.

Рисунок 1. Индекс промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду



Источник: данные Росстата

Уровень инфляции и динамика цен

Инфляция в июне составила 9,4% г/г после 9,88% г/г в мае.

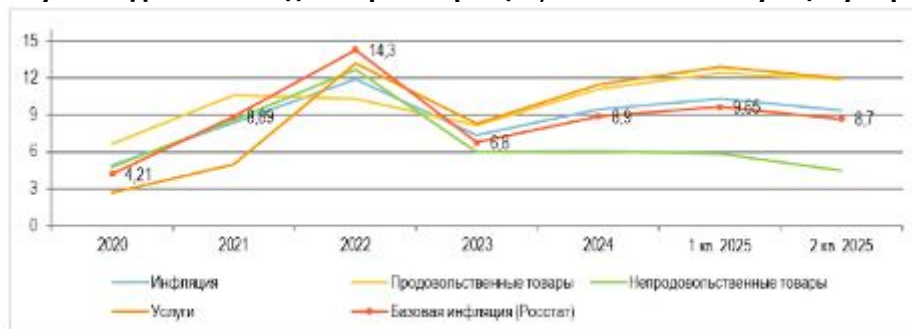
Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не изменился – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

Таблица 2. Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I кв. 2025
Индекс потребительских цен	104,5	103,4	106,7	113,8	105,9	108	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0	112,1	108,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5	108,4	112,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4	108,2	108,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7	113,5	105,3

Источник: данные Росстата

Рисунок 3. Динамика индикаторов инфляции, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Росстата, ЦБ РФ

Инвестиционная активность

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в I квартале 2025 года составил 108,7% по отношению к I кварталу 2024 года.

Таблица 3. Инвестиции в основной капитал

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I кв. 2025 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17 595,0	19 318,8	20 118,4	22 945,4	27 865,20	34 036,30	39 533,7	6 989,5
В % к предыдущему году		104,3	101,7	98,6	107,7	106,7	109,8	107,4

Источник: данные Росстата

Динамика инвестиций в основной капитал в процентах в период с 2019 по I квартал 2025 года приведена на графике ниже.

Рисунок 4. Динамика инвестиций в основной капитал



Источник: данные Росстата

Объем строительства

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2025 г. составил 1 568,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2025 г. – 7 335,5 млрд рублей, или 104,3%.

Рисунок 5. Динамика объема строительства



Источник: Росстат

Потребительский спрос и доходы населения

Оборот розничной торговли в июне 2025 г. составил 4 987,3 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2025 г. – 28 880,0 млрд рублей, или 102,1%.

В июне 2025 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2025 г. составила 99 422 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,5%.

Рисунок 6. Динамика оборота розничной торговли

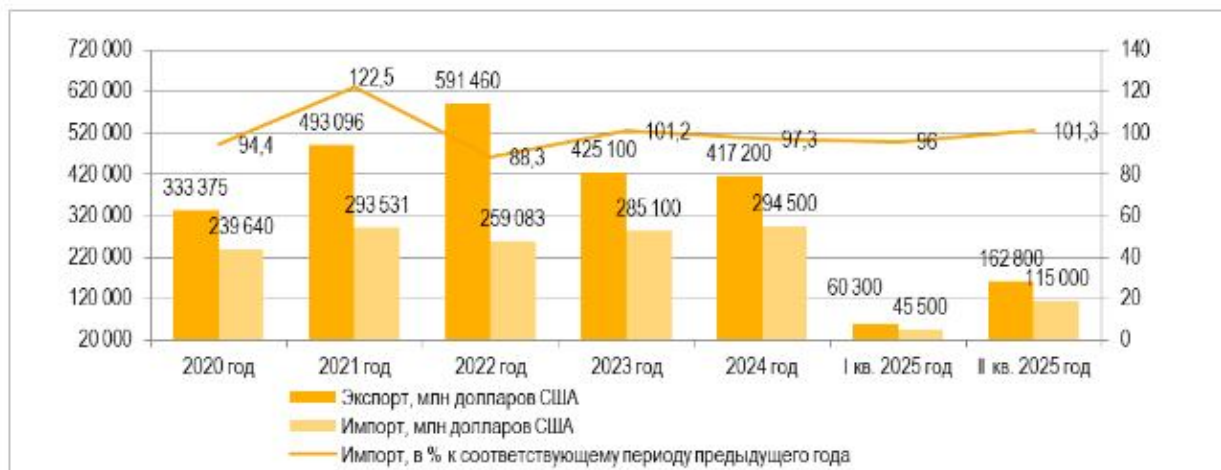


Источник: данные Росстата

Экспорт и импорт

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-мае 2025 г. составил 162,8 млрд долларов США, или 94,3% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 115,0 млрд долларов, или 101,3%.

Рисунок 7. Динамика экспорта и импорта в России в период с 2019 по май 2025 года



Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Динамика официального курса валют

По сравнению с I кварталом 2025 года, курс доллара США во II квартале 2025 года упал с 88,26 рублей до 78,47 рублей. По сравнению с I кварталом 2025 года, курс евро во II квартале 2025 года вырос с 91,57 рублей до 92,28 рублей. По сравнению с I кварталом 2025 года, курс китайских юаней во II квартале 2025 года снизился с 11,46 рублей до 10,94 рублей.

Рисунок 8. Динамика курса доллара США, евро, юаня

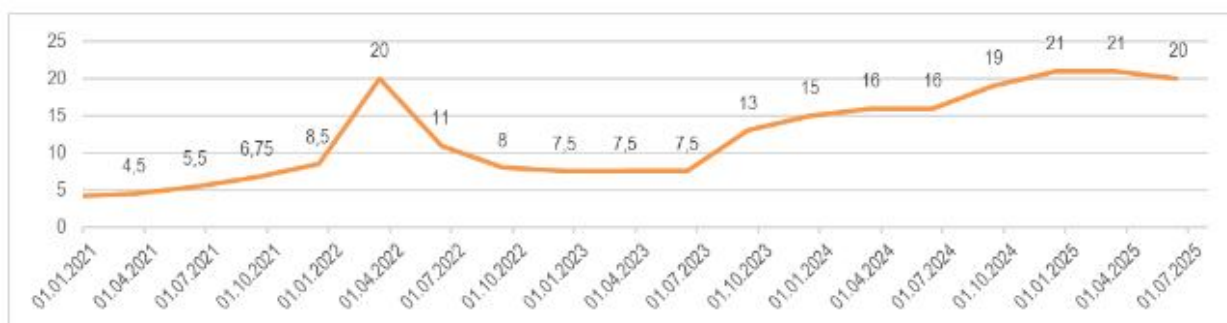


Источник: Центральный банк России

Ключевая ставка и ставки по кредитам и депозитам для нефинансовых организаций

По данным Центрального банка России за 2024 год ключевая ставка выросла с 16% до 21%. Во II квартале 2025 инфляция на уровне 20%.

Рисунок 9. Динамика ключевой ставки РФ



3.1.2. Прогнозы развития РФ на 2026 год и на плановый период 2027–2028 гг.

В 2025 г. будет продолжаться процесс переориентации приоритетных направлений внешней торговли в сторону нейтральных и дружественных стран (в первую очередь, в восточном направлении), экспорт (главным образом, несырьевой неэнергетический) будет восстанавливаться за счет развития соответствующих новых логистических и производственных цепочек. Так, нефтегазовый экспорт снизится на 1,3% в реальном выражении (после роста на 2,9% в 2024 г.), при этом ненефтегазовый экспорт увеличится на 6,1% (после роста на 2,1% в 2024 году).

Импорт товаров в 2025 г. увеличится (прирост в реальном выражении составит 7,2% после роста на 1,9% в 2024 году).

Сальдо торгового баланса снизится и составит в 2025 г. 3,7% ВВП (86,8 млрд долл. США) после 6,2% (134,2 млрд долл. США) в 2024 г. и 5,8% ВВП в 2023 году. В результате курс рубля в 2025 г. в среднем за год составит 94,3 руб. за долл. США (92,4 руб. за долл. США в 2024 году).

Инфляция по итогам 2025 года замедлится до 7,6% декабря к декабрю 2024 г. (после 9,5% в декабре 2024 г. к декабрю 2023 года).

Промышленное производство в 2025 году будет демонстрировать ожидаемое замедление темпов роста на фоне высокой накопленной базы прошлых лет – по оценке, темп роста составит 2,6%. Более высокие темпы сохранятся в секторе обрабатывающих производств – рост на 4,3%. Высокими темпами продолжают расти отрасли высоких технологий, такие как фармацевтика, производство компьютеров и электроники, транспортное машиностроение и др.

В текущем году ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда. Уровень безработицы оценивается на уровне 2,5% рабочей силы, что соответствует значению 2024 года (2,5%). Рост реальной заработной платы ожидается на 6,8 процента.

В 2025 году также продолжится рост реальных доходов населения – по оценке на 6,2% в реальном выражении, а реальные располагаемые доходы одновременно увеличатся на 5,9%. Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности и доходы от собственности (прежде всего, доходы по банковским вкладам). Значительное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Прирост инвестиций в основной капитал составит 1,7% с учетом высокой базы прошлых лет, когда инвестиции увеличились на 9,8% – в 2023 г. и на 7,4% – в 2024 г, и сохранения жестких денежно-кредитных условий.

В результате российская экономика в 2025 году возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (потребительского и инвестиционного).

Нефтегазовый экспорт в 2026–2028 гг. будет расти со средним темпом 4,0% в год в реальном выражении. При этом нефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 7,5% в год).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 2,2% в год за счет развития отечественного производства (в том числе с более высокой добавленной стоимостью) в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России, а также за счет мер по наращиванию предложения на внутреннем рынке.

Сальдо торгового баланса в 2026–2028 гг. будет находиться в пределах 4,4–5,4% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 100,2 руб. за доллар в 2026 г. и 106,0 руб. за доллар в 2028 году.

Темпы роста инвестиционной активности будут ускоряться (до 3,7% к 2028 г.) по мере смягчения денежно-кредитных условий, основным источником роста продолжит оставаться частная предпринимательская инициатива.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2026 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Потребительский спрос будет расти в реальном выражении в диапазоне 3,6–5,4% ежегодно.

Рост ВВП в 2026 г. составит 2,4% с учетом временного лага от периода жестких денежно-кредитных условий. Далее рост экономики ускорится до 2,8% в 2027 г. и до 3,0% в 2028 г.

Таблица. Динамика промышленного производства (базовый вариант), в % к предыдущему году

Виды деятельности	2024	2025	2026	2027	2028	2028/2024
Промышленность – всего	5,6	1,5	2,3	3,1	2,8	10,1
Добыча полезных ископаемых	-0,4	-0,3	1,7	1,8	1,8	5,1
Обрабатывающие производства	9,8	3,1	2,9	4,0	3,6	14,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4	-1,4	1,1	1,7	1,7	3,1
Водоснабжение; Водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,8	-4,2	0,4	1,9	1,7	-0,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

3.1.3. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, по итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г (в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле).
- Инфляция в июне составила 9,4% г/г после 9,88% г/г в мае.
- Индекс промышленного производства составил в I полугодии 2025 г. по сравнению с I полугодием 2024 г. – 101,4%, во II квартале 2025 г. по сравнению со II кварталом 2024 г. – 101,8%; в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 102,0%, по сравнению с маем 2025 г. – 98,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров по итогам II квартала 2025 г. относительно аналогичного периода прошлого года – 104,7%.
- Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в I квартале 2025 года составил 108,7% по отношению к I кварталу 2024 года.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2025 г. составил 1 568,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2025 г. – 7 335,5 млрд рублей, или 104,3%.
- Оборот розничной торговли в мае 2025 г. составил 4 964,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2025 г. – 23 892,7 млрд рублей, или 102,3%.
- Экспорт России, по данным Банка России, в январе-мае 2025 г. составил 162,8 млрд долларов США, или 94,3% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт – 115,0 млрд долларов, или 101,3%.
- Курс рубля в первом полугодии 2025 года укрепился: с 103,37 до 78,47 руб. за доллар и с 112,54 до 92,28 руб. за евро.

- По данным Центрального банка России за 2024 год ключевая ставка выросла с 16% до 21%, по состоянию на июнь 2025 г. произошло ее снижение до 20%.

- Согласно базовому сценарию прогноза Минэкономразвития России, в 2025 году российская экономика возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения. В 2025 г. инфляция замедлится до 7,6% декабрь к декабрю 2024 г., в 2026 г. она выйдет на целевой уровень Банка России 4% и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2026 г. составит 2,4%, далее рост экономики ускорится до 2,8% в 2027 г. и до 3,0% в 2028 г. Рост оборота розничной торговли замедлится с 7,6% в 2025 году до 3,9% к 2028 году. Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,2% в год в 2025–2028 годах.

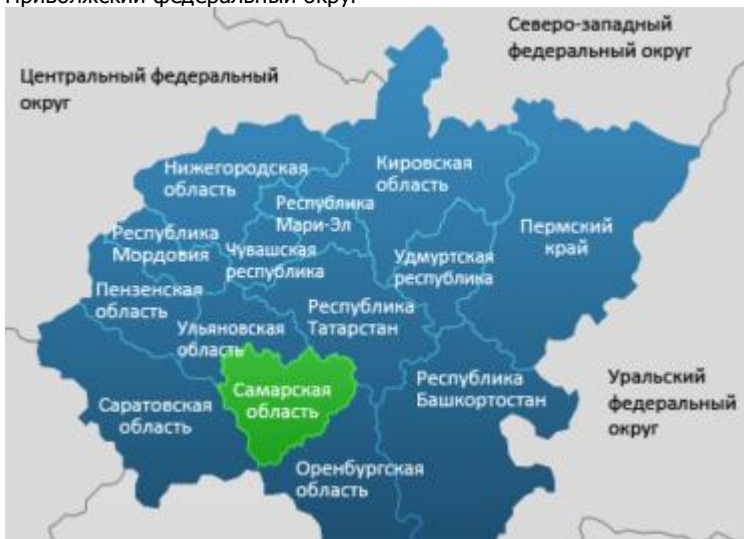
Источники информации: <https://ngs.ru/text/economics/2025/01/08/74912339/>, <https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2024-goda-v-rossii/>, <https://finance.mail.ru/2025-01-09/vvp-zakonchil-2024-god-s-bolshim-rostom-ekonomika-neuverenno-tormozila-v-chetvertom-64364032/>

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

Географическое положение

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении реки Волги. Занимает площадь 53,6 тыс. кв. км.

Приволжский федеральный округ

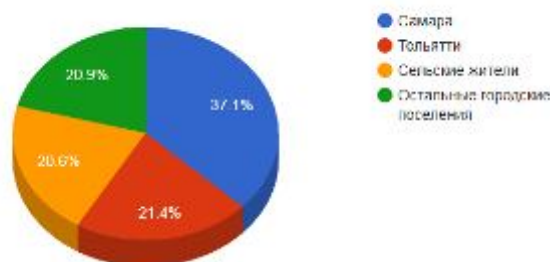


Население

Численность населения региона по состоянию на начало 2025 года составила 3112,6 тыс. человек – 2,1% населения России и 11% населения Приволжского федерального округа. По численности населения Самарская область занимает 11 место среди регионов России и 3 место среди регионов Приволжского федерального округа. Областной центр – городской округ Самара с численностью населения 1154,3 тыс. человек.

Самарская область является высокоурбанизированным регионом, большинство ее граждан проживают в городской местности (79,3% от численности населения области). На территории Самарской области находится уникальная двухядерная Самарско-Тольяттинская агломерация, в которой проживает более 86% населения области.

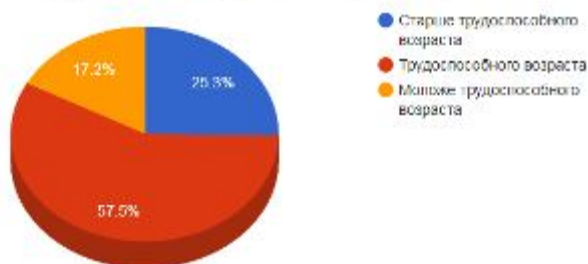
Население Самарской области по месту проживания (на 01.01.2024)



Самарская область – многонациональный регион, где преобладает русское население – 89,6% от общей численности населения (по данным Всероссийской переписи населения 2020 года), татары – 3,2%, чуваша – 1,6%, мордва – 1%, армяне – 0,7%, казахи – 0,5% и др.

57,5% жителей области – граждане трудоспособного возраста (на 01.01.2024), средний возраст граждан – 41,9 года (на 01.01.2023). В общей численности населения области преобладают женщины – 54,1%.

Возрастная структура населения Самарской области (на 01.01.2024)



Занятость

Важнейшим конкурентным преимуществом Самарской области является ее кадровый потенциал. Уровень профессиональной образованности рабочей силы региона имеет стабильно высокие показатели: в ее составе 87,9% граждан имеют среднее и высшее профессиональное образование (по итогам 2024 года). По этому показателю Самарская область занимает 6 место среди всех российских регионов и 2 место в Приволжском федеральном округе. Население Самарской области отличается активной трудовой позицией: уровень занятости населения стабильно выше, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу, а уровень общей безработицы, рассчитываемый по методологии Международной организации труда, ниже общероссийских параметров.

Таблица 3.1

Показатель	Самарская область	РФ	ПФО
Уровень занятости населения	62,5	60,8	60,2
Уровень безработицы по МОТ	2,0	3,2	2,4
Уровень зарегистрированной безработицы (на 01.01.2024)	0,45	0,57	0,43

За 2024 год на крупных и средних предприятиях области создано 13,1 тыс. рабочих мест (на 1,4 тыс. единиц больше, чем за предыдущий год). Количество высокопроизводительных рабочих мест увеличилось против 2023 года на 66,4 тыс. ед. (или на 12,3%) и составило 606,3 тыс. единиц (по предварительным данным).

Административный центр

Административный центр области – городской округ Самара (1154,3 тыс. человек на 01.01.2025). Год основания 1586-й. Крупные городские округа – Тольятти (662,7 тыс. человек), Сызрань (160,3 тыс. человек), Новокуйбышевск (97,9 тыс. человек).

Административно-территориальное устройство

В состав Самарской области входят 10 городов областного значения (Самара, Тольятти, Сызрань, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Чапаевск) и 27 районов.

Местное самоуправление на территории Самарской области осуществляется в 10 городских округах, 27 муниципальных районах, 12 городских и 283 сельских поселениях.

Валовой региональный продукт

Валовой региональный продукт – обобщающий показатель, характеризующий социально-экономическое развитие региона в целом.



Промышленный потенциал

Самарская область является одним из развитых промышленных центров России. Регион занимает 2 место в ПФО по объему отгруженных товаров промышленного производства, в том числе 3 место – по обрабатывающим производствам, 4 место – по добыче полезных ископаемых и обеспечению электрической энергией, газом, паром, кондиционированию воздуха, 2 место – по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов.

На территории области функционируют около 630 крупных и средних промышленных предприятий. В структуре валового регионального продукта доля промышленности составляет 43,9% (по оценке 2024 года).

Промышленный комплекс включает в себя добывающие, обрабатывающие отрасли и энергетику. Основу развития экономики области составляют высокотехнологичные обрабатывающие производства с высокой добавленной стоимостью (автомобилестроение, производство авиационной и космической техники), производства с высокой глубиной переработки (химия, нефтепереработка, металлургия).

Промышленный комплекс региона успешно адаптировался к сохраняющимся санкционным ограничениям.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами промышленных предприятий за январь – август 2024 года сложился на уровне 1 908,3 млрд. рублей (143,8% к аналогичному периоду 2023 года). Индекс промышленного производства (далее – ИПП) по области составил 108,1% к январю – августу 2023 года (по России – 104,5%).

Основным драйвером роста выступает обрабатывающая промышленность, где ИПП за январь – август 2024 года составил 112,5% к аналогичному периоду 2023 года. Положительная динамика отмечается в отраслях, поддерживаемых внутренним спросом, обеспечивающих импортозамещение и реализацию государственного оборонного заказа.

С превышением прошлогоднего уровня развиваются отрасли, составляющие 72,4% объема обрабатывающего сектора, в том числе производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (151,4%), готовых металлических изделий (147,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (118,9%), электрического оборудования (118,1%), напитков (111,8%), пищевых продуктов (109,3%), машин и оборудования (103,5%), резиновых и пластмассовых изделий (102%), металлургия (106,6%).

Вместе с тем санкционные ограничения продолжают оказывать сдерживающее влияние на развитие экспортно ориентированных отраслей: производство химических веществ и химических продуктов (99,9%), нефтепродуктов (97,8%). В связи с цикличностью производства снижение выпуска продукции произошло также в авиационно-космическом секторе (60,4%).

Увеличение выпуска в автомобилестроении обусловлено восстановительными тенденциями и наращиванием производственных планов автомобилестроительного завода и производителей автомобильных компонентов. В текущем году в регионе увеличено производство моделей «Лада Гранта», «Лада Нива», «Лада Веста», производятся новые комплектации автомобилей, модельный ряд дополнен «Лада Аура» – бизнес-седаном, разработанным на платформе «Лада Веста».

По итогам января – августа 2024 года произведено 285,7 тыс. автомобилей (156,6% к аналогичному периоду прошлого года), что составляет 64,7% от российского производства и 94% производства Приволжского федерального округа (далее – ПФО). В текущем году на российском рынке АО «АВТОВАЗ» реализовано 293,5 тыс. автомобилей марки «Лада» –

на 42,2% больше, чем за восемь месяцев 2023 года². Доля бренда на российском рынке новых легковых автомобилей составила 28%³. С учетом роста продаж легковых автомобилей в России, выпуска новых и модернизации уже производимых востребованных потребителями моделей автомобилей ИПП в автомобилестроении в целом за 2024 год может составить 124,6%.

В связи с наращиванием производства автомобилей происходит рост в смежных отраслях – ИПП в производстве электрооборудования по итогам года составит 110,2%.

Металлургические предприятия реализуют инвестиционные проекты по расширению ассортимента выпускаемой продукции, повышению ее качества и продвижению на рынках сбыта. В связи с увеличением объема произведенной продукции, реализуемой на внутреннем рынке, ИПП в отрасли по итогам года может составить 107,5%.

На ключевые показатели развития производства готовых металлических изделий значительное влияние оказывает деятельность одного из ведущих предприятий, обеспечивающего производство оборудования для атомной и космической отрасли, Министерства обороны Российской Федерации, горнометаллургических и горнообогатительных комбинатов. Предприятие обеспечено заказами и ведет работу по техническому перевооружению, модернизации имеющегося оборудования и приобретению нового. Ожидается, что ИПП в целом по отрасли за 2024 год составит 151%.

Основу вида деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» составляет авиационно-космический сектор. Производственная программа его крупнейших предприятий выполняется в соответствии с государственным оборонным заказом и в рамках работ над перспективными космическими проектами. Снижение показателей деятельности отрасли за 8 месяцев 2024 года обусловлено цикличностью производства. С учетом планов выпуска продукции на предприятиях отрасли ИПП по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в целом за 2024 год может составить 85,5%.

По итогам января – августа 2024 года замедление развития в химической промышленности в значительной степени обусловлено снижением выпуска синтетических каучуков (86,6%). При этом с начала года значительно увеличилось производство аммиака (112,2%), пластмасс в первичных формах (106,4%), жидкого мыла (121%), одноатомных спиртов (120,2%), агрохимических продуктов (инсектицидов – в 2 раза и дезинфекционных средств – в 1,2 раза). В целях увеличения экспорта химической продукции, произведенной в Самарской области, осуществляется строительство перевалочного комплекса в Краснодарском крае по перевалке аммиака и карбамида мощностью 5 млн. тонн в год.

Развитию отрасли способствует инвестиционная активность производителей ключевых химических продуктов, направленная на расширение и модернизацию производственных мощностей по выпуску карбамида, азотной кислоты, нитрата аммония. К концу года с учетом складывающихся тенденций в отрасли ожидаются околонулевые темпы роста по отношению к 2023 году.

В целом по итогам 2024 года ожидается, что по группе обрабатывающих отраслей с учетом повышенной базы прошлого года рост объемов производства может составить 109,4%.

Динамика развития добывающей промышленности оценивается с небольшим превышением уровня прошлого года (101,2% к 2023 году).

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» ИПП за январь – август 2024 года составил 109,9%, по итогам 2024 года ожидается на уровне 108,6%. Объем произведенной электроэнергии составил 14345,4 млн. кВт.ч (104,0% к январю – августу 2023 года), тепловой энергии – 23709,9 тыс. Гкал (102,6%).

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ИПП за январь – август 2024 года составил 145,5%, по итогам 2024 года ожидается на уровне 135%. На значение показателя наибольшее влияние оказала динамика индекса производства по подразделу «Сбор, обработка и утилизация отходов, обработка вторичного сырья» (за январь – август 2024 года – 176,1%), доля которого по объему отгруженных товаров в данном разделе составляет 73,1%.

² Информация официального сайта АО «АВТОВАЗ» <https://www.lada.ru/press-releases/122151>.

³ Информация ООО «АВТОСТАТ» <https://www.autostat.ru/press-releases/58407/>.

С учетом оценки макроэкономических факторов и складывающихся тенденций в целом по промышленности рост объемов производства в сопоставимых ценах по итогам 2024 года может составить 106,4%. Укреплению промышленного комплекса будет способствовать инвестиционная активность региональных производителей, а также реализуемые на государственной уровне меры поддержки, в том числе льготные займы фондов развития промышленности федерального и регионального уровней, государственная программа Самарской области «Развитие промышленности Самарской области и повышение ее конкурентоспособности», поддержка малого и среднего предпринимательства, функционирование преференциальных площадок и др.

Предприятия региона проводят работу по развитию внешнеторговых связей. Основными торговыми партнерами являются страны дальнего зарубежья, на долю которых в общем товарообороте приходилось 77,1%, в том числе в экспорте – 69,3%, импорте – 89%.

За первое полугодие 2024 года внешнеторговый оборот Самарской области сохранился практически на уровне показателя за аналогичный период предыдущего года (99,9% к первому полугодю 2023 года). При этом экспорт увеличился на 7,6%, импорт уменьшился на 10%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное и по сравнению с первым полугодием 2023 года увеличилось на 72,7%.

В товарной структуре экспорта Самарской области преобладали минеральные продукты (57,1% от общего объема экспорта), продукция химической промышленности, каучук (24,6%), продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (6,8%).

За истекший период 2024 года экспорт продукции АПК в натуральном выражении составил 335,8 тыс. тонн (121,9% к уровню аналогичного периода 2023 года). Самарская область поставляет продукцию АПК в 43 страны, основными импортерами являются страны Центральной Азии, Иран, Турция, Китай и Беларусь. Ключевыми позициями экспорта продукции являются продукция масложировой отрасли (25,6% от общего объема экспорта в натуральном выражении), зерновые культуры (31,4%), продукция пищевой и перерабатывающей промышленности (15,6%) и прочая продукция АПК (25,9%).

В импорте товаров ведущее место занимали машины, оборудование и транспортные средства (56,9% от общего объема импорта), металлы и изделия из них (14,5%), продукция химической промышленности, каучук (11,4%), продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (6,5%).

В целях развития внешнеэкономических связей осуществляется активная работа по расширению деятельности экспортно ориентированных предприятий путем совершенствования механизмов развития несырьевого неэнергетического экспорта, а также адаптацией региональных компаний к новым условиям функционирования российской экономики, в первую очередь, за счет переориентации экспорта и расширения взаимодействия с контрагентами из дружественных стран.

Рейтинг Самарской области в ПФО по основным показателям социально-экономического развития (январь-октябрь 2025 года)

Показатель	Место в ПФО
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	2
Объем инвестиций в основной капитал (январь-сентябрь 2025 года)	5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	5
Ввод жилых домов	5
Оборот розничной торговли	4
Объем платных услуг	4
Средняя начисленная заработная плата (январь-сентябрь 2025 года)	5
Среднедушевые денежные доходы населения (январь-сентябрь 2025 года)	4
Уровень занятости населения (в среднем в августе - октябре 2025 года)	3

**ПРОГНОЗ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
НА 2025 ГОД И ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2026 И 2027 ГОДОВ**

Показатели	Единица измерения	Отчет за 2023 год	Оценка за 2024 год	Прогноз						2027 год к 2024 году, %	
				2025 год		2026 год		2027 год			
				консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант		
Макроэкономические показатели ¹											
Валовой региональный продукт (в основных ценах)	млрд. рублей % к предыдущему году	2691,1 ² 107,0 ²	3121,3 104,5	3325,1 101,5	3426,9 103,8	3500,4 101,7	3713,5 103,5	3738,5 102,2	4007,8 103,3	105,5/ 111,0	
Показатели инфляции:											
среднегодовой индекс потребительских цен	%	106,4	108,1	105,6	106,1	103,9	104,3	105,1	104,0	115,3/ 115,1	
индекс потребительских цен (декабрь к декабрю)	%	107,5	107,7	103,7	104,5	104,4	104,0	105,4	104,0		
индекс-дефлятор промышленности	%	106,8	119,5	105,1	107,8	104,1	105,7	106,2	105,6	116,2/ 120,3	
индекс-дефлятор инвестиций	%	108,5	107,2	105,9	106,9	105,4	105,7	104,9	104,8	117,1/ 118,4	
индекс-дефлятор строительства	%	104,6	105,9	106,2	105,2	105,8	105,1	104,7	104,7	117,6/ 115,8	
индекс-дефлятор валового регионального продукта	%	105,7 ²	111,0	105,0	105,8	103,5	104,7	104,5	104,5	113,6/ 115,8	
Промышленное производство (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений)											
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (далее – объем отгруженных товаров) по видам экономической деятельности В, С, D, E	млн. рублей в ценах соответствующих лет	2289490,3	2911104,2	3079962,6	3251583,9	3239602,3	3547141,4	3506571,5	3842793,7		
Индекс производства по видам экономической деятельности В, С, D, E	% к предыдущему году	111,4	106,4	100,7	103,6	101,1	103,2	101,9	102,6	103,7/ 109,7	
В том числе по видам экономической деятельности: раздел В «Добыча полезных ископаемых»:											

2

Показатели	Единица измерения	Отчет за 2023 год	Оценка за 2024 год	Прогноз						2027 год к 2024 году, %
				2025 год		2026 год		2027 год		
				консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	
объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	582138,6	709558,0	700315,0	776942,4	696901,4	794568,3	715572,9	815132,1	
индекс производства	% к предыдущему году	104,7	101,2	98,8	101,5	99,8	100,5	100,1	100,5	98,7/ 102,5
раздел С «Обрабатывающие производства»:										
объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	1529200,6	1983925,2	2139311,4	2232207,5	2290401,6	2495462,3	2525588,9	2754076,7	
индекс производства	% к предыдущему году	118,9	109,4	102,4	105,9	102,3	105,8	103,7	104,6	108,6/ 117,2
В том числе по основным группам:										
«Производство пищевых продуктов»:										
объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	158349,3	186546,6	199030,2	207824,1	209919,8	228428,1	225280,7	251304,1	
индекс производства	% к предыдущему году	102,9	107,0	102,0	106,0	102,3	106,3	102,5	106,5	107,0/ 120,0
«Производство кокса и нефтепродуктов»:										
объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	75360,7	89858,6	92785,3	97216,6	94831,8	101337,8	99876,5	105635,0	
индекс производства	% к предыдущему году	93,7	100,2	99,0	101,3	100,3	101,4	100,4	101,5	99,7/ 104,3
«Производство химических веществ и химических продуктов»:										
объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	204382,6	239454,6	257737,0	273058,5	270727,0	299326,7	289655,6	329368,7	
индекс производства	% к предыдущему году	111,9	101,0	103,0	108,5	101,0	105,0	101,8	105,5	105,9/ 120,2
«Производство металлургическое»:										
объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	128872,0	145464,3	156720,3	161138,0	168369,3	176800,7	182983,8	194892,8	

Показатели	Единица измерения	Отчет за 2023 год	Оценка за 2024 год	Прогноз						2027 год к 2024 году, %
				2025 год		2026 год		2027 год		
				консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	
индекс производства	% к предыдущему году	104,5	107,5	103,0	105,0	103,5	105,5	104,0	106,3	110,9/117,8
«Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»: объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	398713,4	650804,0	705894,5	742970,8	772319,2	866304,0	892028,7	968787,7	
индекс производства	% к предыдущему году	172,8	124,6	103,3	107,7	104,2	110,0	110,0	105,5	118,4/125,0
раздел D «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»: объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	134112,7	153948,2	170259,1	171944,8	178324,2	182407,8	187321,8	194262,1	
индекс производства	% к предыдущему году	99,3	108,6	101,0	102,0	101,0	102,3	101,2	102,6	103,2/107,1
раздел E «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»: объем отгруженных товаров	млн. рублей в ценах соответствующих лет	44038,3	63672,8	70077,1	70489,3	73975,0	74703,1	78088,0	79322,8	
индекс производства	% к предыдущему году	124,6	135,0	102,0	102,6	101,6	102,0	101,5	102,1	105,2/106,8
Производство продукции производственно-технического назначения										
Газ природный и попутный	млн. куб. метров	791,8	840	840,0	850,0	845,0	870,0	855,0	895,0	
	% к предыдущему году	112,5	106,1	100,0	101,2	100,6	102,4	101,2	102,9	101,8/106,5
Аммиак	тыс. тонн	2724,4	2770,0	2800	2920	2830	3100	2900	3300	
	% к предыдущему году	105,7	101,7	101,1	105,4	101,1	106,2	102,5	106,5	104,7/119,1

Показатели	Единица измерения	Отчет за 2023 год	Оценка за 2024 год	Прогноз						2027 год к 2024 году, %
				2025 год		2026 год		2027 год		
				консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	консервативный вариант	базовый вариант	
Удобрения минеральные (в пересчете на 100% питательных веществ)	тыс. тонн	1514,9	1520	1530	1600	1550	1680	1590	1770	
Автомобили легковые	% к предыдущему году	134,5	100,3	100,7	105,3	101,3	105,0	102,6	105,4	104,6/116,4
	тыс. штук	357,1	460,0	480,0	500,0	500,0	550,0	550,0	580,0	
	% к предыдущему году	187,2	128,8	104,3	108,7	104,2	110,0	110,0	105,5	119,5/126,1
Электроэнергия	млрд. кВт.ч	20,063	20,20	20,90	21,06	21,26	21,64	21,80	22,42	
	% к предыдущему году	98,7	100,7	103,5	104,3	101,7	102,7	102,5	103,6	107,9/ 111,0
Сельское хозяйство ¹										
Произдукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств	млн. рублей	159226,9	167216,3	176050,7	184883,0	185457,0	196700,7	197442,0	208463,1	
	% к предыдущему году	94,5	97,6	99,7	105,2	101,0	102,3	101,2	102,1	101,9/ 109,9
Зерно (в весе после доработки)	тыс. тонн	2755,2	Производство продукции растениеводства				2680,0	2895,1	2720,0	2990,3
	% к предыдущему году	75,3	94,4	101,2	107,7	101,9	103,4	101,5	103,3	104,6/ 115,0
Масличные культуры – всего	тыс. тонн	1158,0	1200,0	1152,0	1229,5	1160,0	1263,8	1180,0	1291,1	
	% к предыдущему году	101,8	103,6	96,0	102,5	100,7	102,8	101,7	102,2	98,3/ 107,6
в том числе подсолнечник	тыс. тонн	1046,1	1020,0	1020,0	1090,0	1030,0	1120,0	1045,0	1140,0	
	% к предыдущему году	104,1	97,5	100,0	106,9	101,0	102,8	101,5	101,8	102,5/ 111,8
Картофель	тыс. тонн	261,8	242,0	238,0	245,0	237,5	248,0	237,0	250,0	
	% к предыдущему году	106,7	92,4	98,3	101,2	99,8	101,2	99,8	100,8	97,9/ 103,3
Овощи	тыс. тонн	298,2	260,0	280,0	312,0	282,0	318,0	287,0	320,0	

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 Моркваша и Отважное. В 1942 г. в районе Яблоневского 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.

Итоги социально-экономического развития городского округа Жигулевск за январь-сентябрь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года:

- промышленное производство нарастило свои темпы, индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям составил 107,4%;
- 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 16,6% в действующих ценах и составил 71 428,4 млн. рублей;
- произведено больше: лекарственных препаратов в стоимостном выражении — на 52,4%, профиля алюминиевого — на 20,9%, медицинских препаратов (нитроглицерин) в 6,2 раза;
- снижено производство: щебня — на 29,7%, извести строительной — на 8,1%, хлеба и хлебобулочных изделий — на 16,4%, электроэнергии — на 8,5%, аккумуляторов свинцовых — на 29,3%, кондитерских изделий — на 0,7%;
- инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства — 2 280,8 млн. рублей, что на 24,9% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года, из них: собственные средства предприятий и организаций — 1 987,2 млн. рублей (87,1%). Основная доля от общего объема инвестиций приходится на предприятия энергетического комплекса и обрабатывающего сектора — 58,7% и 9,9% соответственно. Привлеченные средства составляют 12,9% или 293,6 млн. рублей, в том числе 227 млн. рублей — бюджетные инвестиции;
- среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях и организациях городского округа — 10 353 человек, снизилась на 3,5%;
- среднемесячная номинальная заработная плата — 70 276 рублей, 112,3% к уровню прошлого года; реальная заработная плата с учетом инфляции увеличилась на 1,7% и составила 63632,7 рублей;
- индекс потребительских цен на территории Самарской области — 110,44%. Наибольший рост цен принадлежит продовольственным товарам, индекс составил 113,23%. Платные услуги подорожали на 11,72%, непродовольственные товары на 6,27%;

- численность пенсионеров уменьшилась на 2,2% (409 человек) и составила 18 192 человек. Средний размер назначенных пенсий – 23 821,13 рублей. Темп роста среднего размера пенсии в номинальном исчислении – 111,1%, реальный размер назначенной пенсии с учетом инфляции увеличился на 0,6%;
- уровень безработицы составил 0,5% (141 человека). Наибольший удельный вес среди безработных составляют женщины – 62%, мужчины – 38%, и граждане предпенсионного возраста – 21%. Всего обратились за трудоустройством 779 человек, из них трудоустроились 53% или 416 человек. От 69 организаций поступило 2 918 вакансий. Количество поступивших вакансий превышает количество безработных граждан, обратившихся за трудоустройством, в 3,7 раза;
- специалистами центра «Мой бизнес» оказано 1 255 консультаций 916 СМСП (466 уникальных), 207 самозанятым гражданам и 132 физическим лицам – потенциальным предпринимателям. Заключено 103 социальных контрактов по направлению «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности». На 01.10.2025 количество СМСП – 1 832 единицы, из них вновь созданных – 267 единиц;
- оборот розничной торговли увеличился на 13,3% и составил 6 765,7 млн. рублей. Всего в систему торговли, общественного питания и предприятий по оказанию услуг населению городского округа Жигулевск входят 816 объектов: 10 торговых центров, 278 магазинов, 122 НТО, 70 предприятий общественного питания, 39 аптек, 297 объектов бытовых услуг. Действовало 10 ярмарок;
- оборот общественного питания увеличился на 12,9% и составил 376,6 млн. рублей. Сфера услуг общественного питания на территории городского округа Жигулевск расширилась посредством открытия 4 объектов;
- введено в эксплуатацию 11 535 кв. м жилья (садовых и ИЖС), что на 2,5 % меньше уровня прошлого года. Многоквартирные дома в эксплуатацию не вводились. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, составляет 33,9 кв. м;
- 12 молодым семьям выданы свидетельства на получение социальной выплаты на приобретение жилья. 2 семьям предоставлена социальная выплата молодым семьям выбывшим с 01.01.2025 из числа участников программы «Молодой семье – доступное жилье». Улучшены жилищные условия 18 семьям (гражданам), в том числе: 17 сиротам, 1 жилое помещение предоставлено по договору социального найма;
- музейно-выставочный комплекс «Жигулевская мозаика», в том числе музей промышленных предприятий, посетило 2 129 человек;

Крупные туристические события и мероприятия: фестиваль «Жигулевский окунь» – «Жигулевская уха»; открытие экологического парка «Натуралист» на территории экскурсионно-познавательного комплекса «Бахилова Поляна» Жигулевского заповедника; национальный парк «Самарская Лука» победитель конкурса «Лидеры туристической индустрии» Приволжского федерального округа в номинации «Экологический туризм».

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.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, а так же по результатам АНЭИ, объекты оценки, представляет собой административные помещения.

Объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость для объектов универсального (торгово-офисного назначения).

На основании предоставленных данных, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка помещений свободного назначения

Следовательно, объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость для объектов универсального (торгово-офисного назначения).

3.4.2. 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.

Обзор рынка коммерческой недвижимости России

Рынок коммерческой недвижимости в России за 2024 год претерпел серьёзные изменения, обусловленные внутренними и внешними экономическими факторами. В каждом федеральном округе прослеживаются уникальные тенденции: в Москве и Санкт-Петербурге наблюдается смещение спроса к компактным объектам стрит-ритейла и офисам в густонаселённых районах, а в регионах сохраняется высокий интерес к многофункциональным комплексам, отвечающим потребностям жилых массивов и пригородов. В статье будут проанализированы ключевые тренды 2024 года по федеральным округам и сформированы прогнозы на 2025 год, что позволит инвесторам, владельцам недвижимости и арендаторам лучше ориентироваться на рынке и адаптировать свои стратегии к текущим условиям.

1. Рост спроса на стрит-ритейл и локальные точки

В 2024 году стрит-ритейл сохранил устойчивую популярность, особенно среди сетевых арендаторов, подписывающих долгосрочные договоры. Такие объекты демонстрируют высокую надёжность на фоне нестабильности на финансовых рынках. Наибольший спрос наблюдался на помещения в спальных районах, что связано с увеличением потребности в локальных торговых точках и миниатюрных объектах в густонаселённых зонах (ROS RETAIL, YANDEX REAL ESTATE).

2. Снижение популярности крупных торговых центров и рост малого формата

Крупные торговые центры, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, всё ещё привлекают аудиторию, но за счёт изменений в поведении потребителей их посещаемость остаётся на стабильном, но не рекордном уровне. В условиях роста востребованности локальных точек, многие инвесторы обратили внимание на объекты, площадь которых не превышает 100-200 кв.м (РБК КОМПАНИИ).

3. Инвестиции в коммерческую недвижимость как способ хеджирования

Недвижимость остаётся приоритетным выбором для инвесторов в условиях нестабильности альтернативных рынков. Рост налога на доходы с капитала заставил многих искать более предсказуемые активы, а коммерческая недвижимость остаётся доходным выбором. Доходность от аренды коммерческих помещений достигла 8–12% годовых, что значительно выше, чем на жилом рынке (YANDEX REAL ESTATE, IRN).

4. Экономические и налоговые факторы, влияющие на цены и сделки

В 2024 году налоговые изменения привели к росту арендных ставок в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург. В то же время, в 2025 году ожидается введение дополнительных налоговых обязательств, что может снизить количество сделок, так как продавцы будут компенсировать затраты, повышая цены (РБК КОМПАНИИ).

Тренды в регионах: отличия Москвы, Санкт-Петербурга и региональных центров

1. Москва

Москва остаётся самым активным рынком коммерческой недвижимости. Наблюдается рост спроса на помещения под стрит-ритейл в спальных районах, а также на небольшие объекты возле станций метро и крупных деловых центров. Тем не менее, покупка крупноформатных торговых площадей остаётся под вопросом, так как спрос на них стабилен, но не растёт из-за высокого уровня конкуренции и смещения предпочтений к малому формату (CIAN).

2. Санкт-Петербург

Рынок Санкт-Петербурга активно развивается, в основном за счёт роста гостиничной и туристической инфраструктуры. В 2024 году сектор привлёк более 80 млрд рублей инвестиций. Городской комитет по туризму прогнозирует увеличение турпотока, что, в свою очередь, повысит интерес к объектам, связанным с торговлей и обслуживанием туристов (РБК КОМПАНИИ).

3. Регионы

В регионах России акцент смещается на малый формат и многофункциональные центры, которые могут включать торговые, офисные и развлекательные пространства. Рост интереса к локальным объектам и небольшим торговым точкам объясняется потребностью в удобстве и близости для конечных потребителей. В регионах также наблюдается стабилизация рынка офисной недвижимости, где спрос больше сфокусирован на бюджетные помещения (ROS RETAIL, IRN).

Центральный федеральный округ (ЦФО)

Москва остаётся ведущим рынком коммерческой недвижимости, особенно в сегментах стрит-ритейла и офисных помещений. Арендные ставки на качественные офисы класса А и В+ находятся на высоком уровне, что связано с дефицитом таких объектов в столице. В ЦФО в 2023 году был зафиксирован максимальный объём нового предложения, с сильной концентрацией в пригородах и спальных районах, где наблюдается рост потребности в локальных точках и торговых центрах небольшого формата (ROS RETAIL, VC.RU).

Северо-Западный федеральный округ (СЗФО)

Санкт-Петербург является крупнейшим рынком в округе и показывает высокий интерес со стороны инвесторов, особенно в сегментах офисной и гостиничной недвижимости. В 2024 году дефицит качественных офисов также наблюдается, и цены на аренду таких объектов продолжают расти. Крупные сделки, как аренда штаб-квартиры компании «Тинькофф», укрепляют позиции Петербурга на рынке коммерческой недвижимости (REALTY RIA).

Приволжский федеральный округ (ПФО)

В регионах Приволжского округа, таких как Казань и Нижний Новгород, развивается малый формат коммерческих площадей. Здесь активно растёт спрос на помещения в многофункциональных центрах и локальных объектах, расположенных в районах с плотной жилой застройкой. Малый формат и доступные офисные площади остаются ключевыми запросами на рынке (KF EXPERT).

Уральский федеральный округ (УрФО)

Екатеринбург, как центр УрФО, продолжает привлекать внимание девелоперов, однако на фоне экономической неопределённости спрос на аренду крупных торговых помещений немного снизился. Интерес к стрит-ритейлу остаётся стабильным, с упором на небольшие торговые площади в густонаселённых районах (CIAN).

Южный федеральный округ (ЮФО)

В ЮФО (например, Краснодаре и Ростове-на-Дону) наблюдается стабилизация рынка офисных и торговых объектов. Растущий спрос на туристические услуги влияет на рынок гостиничной недвижимости, и торговые площади в популярных туристических зонах демонстрируют высокую востребованность. Формируется потребность в объектах, сочетающих торговые и развлекательные функции (YANDEX REAL ESTATE).

Дальневосточный федеральный округ (ДФО)

ДФО остаётся одним из менее активных рынков для коммерческой недвижимости. Снижение числа новых проектов и отсутствие крупных торговых центров на протяжении последних лет связано с низкой рентабельностью из-за удалённости и ограниченного спроса. Тем не менее, ряд регионов округа испытывает потребность в многофункциональных комплексах на периферии крупных городов (KF EXPERT).

Выводы:

Таким образом, регионы России демонстрируют разную динамику на рынке коммерческой недвижимости, обусловленную экономическими особенностями и уровнем доходов населения. В 2025 году можно ожидать сохранения интереса к малым форматам и многофункциональным комплексам, особенно в крупных городах, как в Москве и Петербурге, так и в региональных центрах.

Влияние ключевой ставки 21% на арендные ставки и девелопмент коммерческой недвижимости в 2024–2025 гг.

В 2024 году высокая ключевая ставка, установленная Центробанком РФ на уровне 20–21%, оказала существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, особенно на арендные ставки и новый девелопмент. Основные изменения связаны с увеличением стоимости финансирования: арендные ставки на коммерческую недвижимость, особенно складские и офисные помещения, выросли на 15–20% из-за ограниченного нового предложения. Этот рост вызван снижением объёмов строительства, так как высокая стоимость заёмных средств сделала новые проекты менее привлекательными для девелоперов. Средние арендные ставки в Москве и Санкт-Петербурге уже достигли исторических максимумов (IZVESTIA, РБК).

При текущей ставке 21%, по прогнозам экспертов, новый девелопмент будет сокращаться, что может привести к дефициту доступных коммерческих площадей и дальнейшему росту арендных ставок в 2025 году. Этот тренд особенно актуален для складской недвижимости, где свободные площади находятся на минимальном уровне. Ожидается, что снижение ключевой ставки не произойдёт раньше 2026 года, поэтому тренд на ограниченное предложение и высокие арендные ставки сохранится как минимум на ближайшие два года (ACCENT | ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, РБК).

Заключение

Рынок коммерческой недвижимости в России по итогам 2024 года продемонстрировал значительные изменения под воздействием высокой ключевой ставки (21%) и ограниченного доступа к проектному финансированию. В Московском регионе аренда складских помещений достигла 1000 руб./кв. м в месяц для неотапливаемых объектов и до 1600 руб./кв. м для тёплых складов. Для офисов ситуация также осталась напряжённой: арендные ставки на офисы класса А в центральных районах Москвы возросли до 2 500–5 500 руб./кв. м в месяц, а для класса В+ и В – от 1 700 до 3 500 руб./кв. м. Это увеличение связано с дефицитом качественных помещений и ростом затрат на финансирование новых проектов (МК NEWS, RETAIL.RU, ARENATOR).

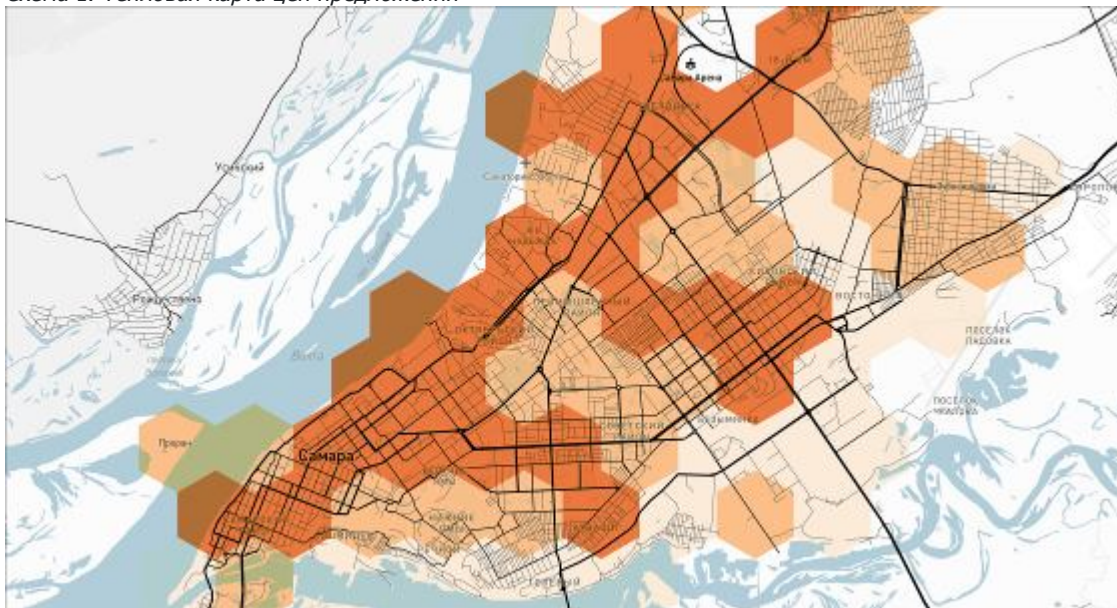
Прогнозы на 2025 год указывают на продолжение роста арендных ставок. Снижение ключевой ставки до более доступного уровня ожидается не ранее 2026 года, что оставит девелоперов в условиях высокой стоимости заёмных средств. Эти факторы ограничат строительство новых объектов, что может привести к дальнейшему дефициту коммерческой недвижимости и увеличению арендных ставок на 10–15% в ближайшем году, особенно для качественных складских и офисных площадей в крупных городах (РБК, NIKOLIERS).

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости России остаётся устойчивым и перспективным для инвестиций, особенно в сегментах с высокой доходностью, таких как стрит-ритейл и складская недвижимость.

3.4.2. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки в месторасположении объекта оценки Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 37 000 руб. за 1 кв.м, от 37 000 до 68 700 руб. за 1 кв.м и свыше 68 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Самары в период март 2024 - апрель 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 27 100 до 203 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 93 000 руб., а среднее 95 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 20 500 руб. до 147 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 68 500 руб., среднее значение предложений 72 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Самары составил от 14 400 руб. до 161 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 64 200 руб., а среднее значение находится на уровне 71 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 500 руб., максимальной 57 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 21 400 руб., а средняя цена предложения 23 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	27 100	60 800	93 000	95 700	128 600	203 500
Офисные	20 500	50 000	68 500	72 200	93 100	147 800
ПСН	14 400	40 000	64 200	71 300	99 500	161 900
Пром/склад	6 500	13 100	21 400	23 900	30 000	57 100

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп. <https://macro-scope.ru/>

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Самары зафиксирован в Красноглинском районе, медиана составила 113 300 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Самарском районе, медиана цен находится на уровне 86 500 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Самары лидирует Кировский район, медиана цены предложения в период март 2024 - апрель 2024 составила 87 700 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Куйбышевском районе города, медианное значение цены там составляет 31 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Куйбышевском районе с медианной ценой предложения 117 400 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Красноглинском районе, медиана находится на уровне 36 900 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Кировском районе, медиана цены предложения на уровне 22 400 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 14 400 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Советском районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

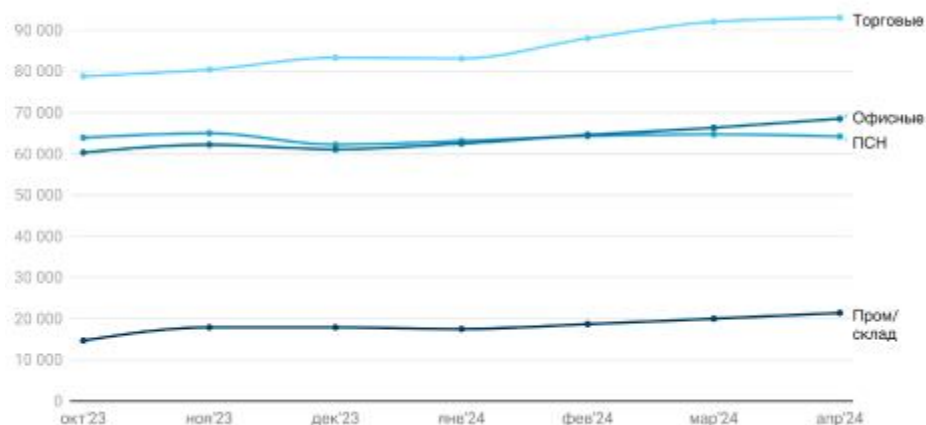
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	87 700	60 200	50 000	19 000
Кировский	96 700	87 700	49 200	22 400
Красноглинский	113 300	49 900	36 900	21 500
Куйбышевский	110 000	31 400	117 400	22 100
Ленинский	98 500	83 400	65 500	-
Октябрьский	103 600	69 400	67 900	21 900
Промышленный	88 200	69 600	75 900	20 500
Самарский	86 500	69 500	64 200	20 300
Советский	89 800	60 000	62 100	14 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп. <https://macro-scope.ru/>

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Самары за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 78 800 до 93 000 руб./кв.м, с усредненным значением 85 514 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 60 300 до 68 500 руб./кв.м, со средним уровнем 63 642 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 62 200 до 65 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 63 914 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 14 700 до 21 400 руб./кв.м, со средней величиной 18 300 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 30 000 - 40 000, помещения свободного назначения в диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

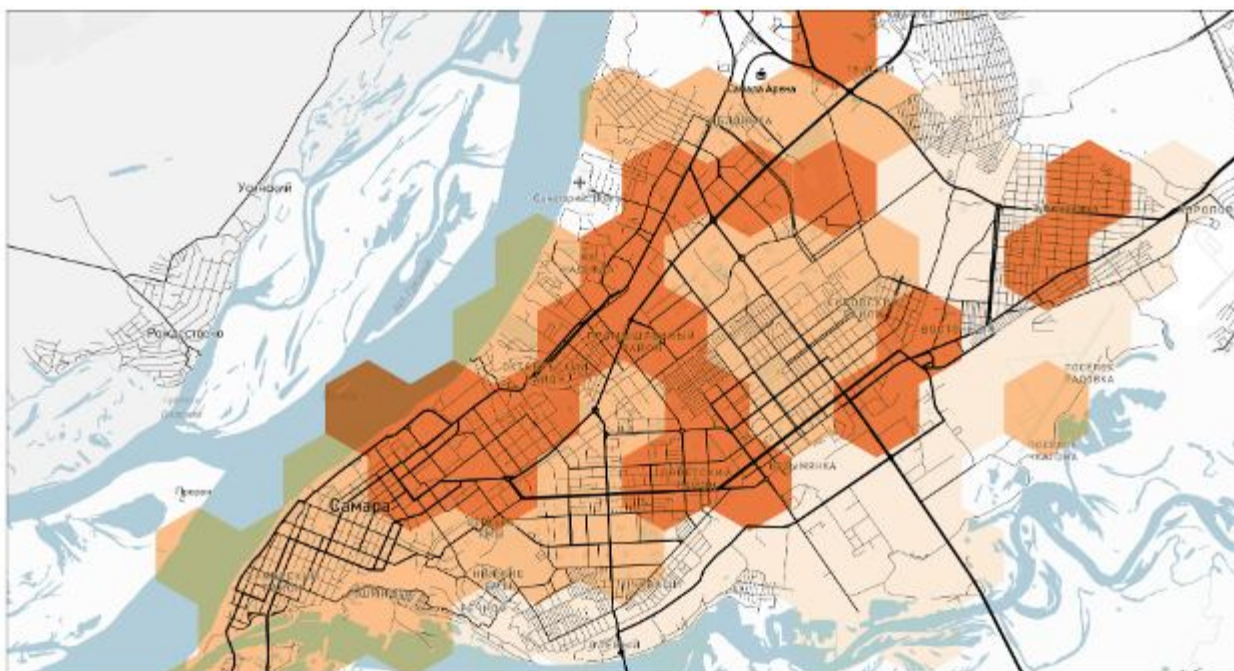
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	0	0	0	10,47
10 000-20 000	0	0	8,17	54,33
20 000-30 000	2,58	11,03	16,39	26,15
30 000-40 000	27,17	17,69	22,07	2,41
40 000-50 000	8,91	11,88	10,33	6,51
50 000-60 000	8,92	11,96	7,29	0,14
60 000-70 000	8,62	8,23	5,04	0
70 000-80 000	5,25	11,03	4,22	0
80 000-90 000	5,86	8,15	9,01	0
90 000-100 000	5,61	2,45	2,81	0
100 000-110 000	3,09	4,91	6,11	0
110 000-120 000	3,99	7,22	2,02	0
120 000-130 000	6,59	3,08	2,58	0
130 000-140 000	7,89	1,74	1,84	0
140 000-150 000	0,87	0,64	0,46	0
Более 150 000	4,64	0	1,67	0

Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 5 000 руб. за 1 кв.м/год, от 5 000 до 7 300 руб. за 1 кв.м/год и свыше 7 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Самары в период март 2024 - апрель 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 800 до 26 100 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 10 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 800 руб. до 15 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 500 руб., среднее значение составило 6 700 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 100 руб. до 17 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 000 руб., а среднее значение составило 7 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 600 руб., максимальной 8 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 000 руб., средняя ставка аренды 3 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 800	7 200	10 000	10 300	12 600	26 100
Офисные	2 800	5 000	6 500	6 700	8 000	15 600
ПСН	2 100	5 000	7 000	7 200	9 500	17 100
Пром/склад	600	2 100	3 000	3 500	4 200	8 600

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Красноглинском районе, медианное значение составило 11 468 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Самарском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 740 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Октябрьский район, медианный уровень ставки в период март 2024 - апрель 2024 составил 7 141 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Куйбышевском районе города, медиана ставок там составляет 4 605 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Куйбышевском районе с медианной ставкой аренды 8 570 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Советском районе, медиана составила 6 000 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Красноглинском районе, медианное значение находилось на уровне 6 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 250 руб./кв.м/год без НДС расположены в Куйбышевском районе города.

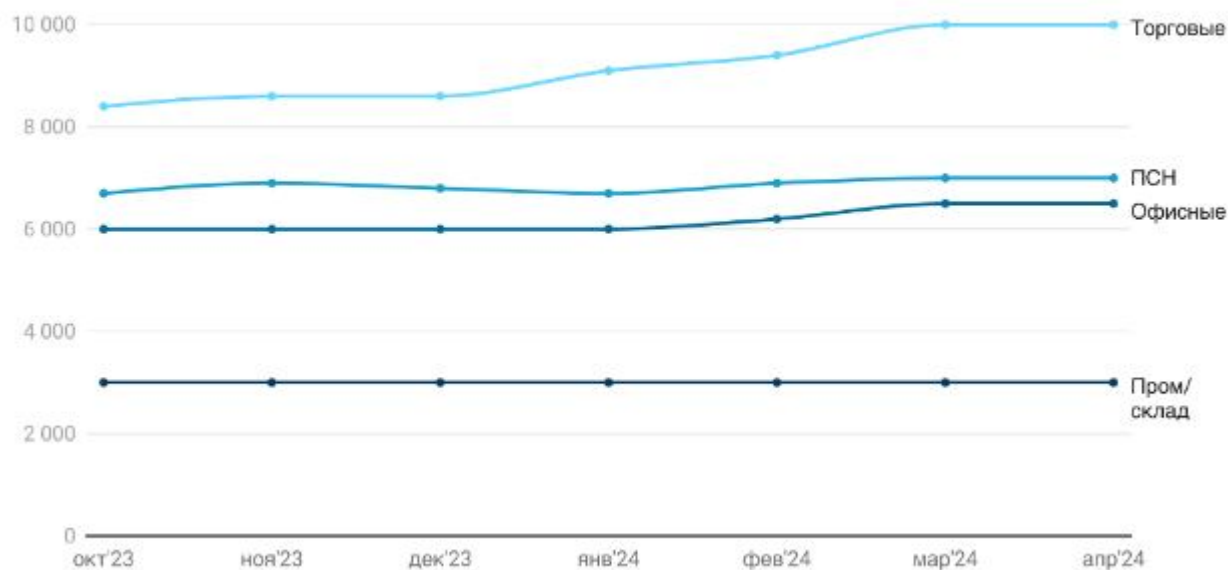
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	9 380	6 000	6 190	4 500
Кировский	7 778	5 040	6 075	3 000
Красноглинский	11 468	6 625	7 352	6 500
Куйбышевский	10 272	4 605	8 570	2 250
Ленинский	10 000	7 000	7 500	-
Октябрьский	9 998	7 141	7 500	3 500
Промышленный	10 000	6 666	6 670	2 342
Самарский	7 740	6 000	6 540	-
Советский	10 795	5 007	6 000	2 735

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 8 400 до 10 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 9 157 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 6 000 до 6 500 руб./кв.м/год, со средним уровнем 6 171 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 6 700 до 7 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 6 857 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок находилась на уровне 3 000 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

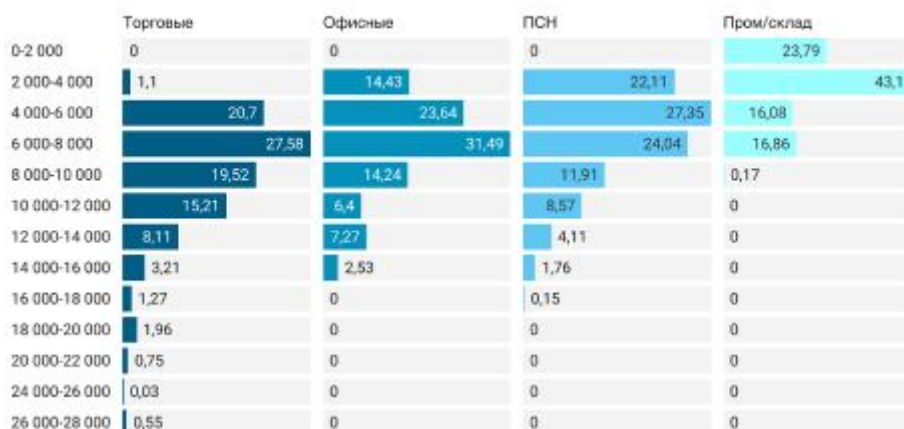


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рынок торгово-офисной недвижимости г.Жигулевска. Основными ценообразующими факторами являются отделка помещений, местоположение, транспортная доступность, этажность (цокольный, подвальный, первый и выше этажи). Не менее важным ценообразующим 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.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей свободного назначения г.Жигулевска

Таблица №3.6



Свободного назначения

5 750 000 Р ↓

9 583 Р за м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Жигулёвск, Радиозаводская ул., 2В

Продается помещение 2-го этажа площадью 600 м², на первом этаже находится магазин «Победа». Помещение свободного назначения подходит для любой коммерческой деятельности, имеет два отдельных входа по торцам здания. Здание находится в...

4 февраля 23:49



Продажа нежилых помещений

8 080 000 Р 53 831 Р за м²

[Наблюдать партнер](#)

Жигулёвск, ул. Пушкина, 3

Код лота: Рад-605036. Реализуется на торгах. Электронный аукцион назначен на 17.04.2025 г. Прием заявок по 15.04.2025 г. Помещения Сбербанка в доме, площади: 150.1 кв. м. назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположены помещения: Этаж № 1...

1 неделю назад



Свободного назначения

9 000 000 Р 15 625 Р за м²

Жигулёвск, Морквашинская ул., 5

Капитальное, Действующее, универсальное здание с помещениями предусмотренными под офис, производство, склад! Так же к зданию пристроены дополнительные помещения площадью 500 кв. м. Капитальное ограждение бетонным забором по всему периметру...

3 дня назад



Свободного назначения, 25 м²

750 000 Р 30 000 Р за м²

Жигулёвск, ул. Репина, 8

Продажа от собственника, Жигулёвск ул. Репина 8, 1й этаж жилого 5-и этажного дома, бывший магазин Альгаир, два помещения 9 и 16 м. кв. Продаются одним лотом, отдельный вход, без ремонта, в каждом помещении по одному окну. Выгляду огрн прилагаю, в ней вся...

22 июля 2024



Продам помещение свободного назначения, 293 м²

2 000 000 Р 6 826 Р за м²

[Наблюдать партнер](#)

Жигулёвск, ул. Ткачёва, 16

Продаю помещение свободного назначения. Преимущества локации: Густонаселённый жилмассив. Большой пешеходный трафик. Остановка общественного транспорта. Описание объекта: 293 м². Свободной планировки. Функциональная планировка под...

29 января 14:39



Производство, 4233 м²

40 000 000 Р 9 450 Р за м²

Жигулёвск, Морквашинская ул., 60

В привлекательную стоимость входит: - Земельный участок 53 сотки с кадастровым номером: 63.02.0205005.4 и два Здания (одно основное, второе пристрой). Огороженная территория (забор), новые дистанционно управляемые ворота, площадка бетонная перед...

21 февраля 14:49



Свободного назначения, 142.4 м²

160 000 Р 1124 Р за м²

Жигулёвск, Никитинская ул., 15

Подвальное помещение в жилом доме на Ул. Никитинской 15. Три изолированные комнаты. В две из них есть отдельный вход с улицы. Внутри подъезда объединяет общедомовой коридор. Помещение сухое.

23 января 2024



Офисно-административное здание, 2500 м²

30 000 000 Р 11 987 Р за м²

Жигулёвск, Комсомольская ул., 36

Продаю офисно-административное здание в центре города. Здание имеет три этажа и подвал, а общая площадь – 2502,7 квадратных метра. Земельный участок, на котором расположено здание, имеет площадь 3300 квадратных метров. Здание и земельный участок.

14 февраля 2022



Сергей

40 завершенных объявлений

Реквизиты проверены



Нежилое помещение свободного назначения

800 000 Р 27 972 Р за м²

Жигулёвск, ул. Релина, 8

Помещение свободного назначения. Отопление: электрический теплый пол.

9 сентября 2024



Площади правого крыла 3 эт. здания в г. Жигулёвске

35 235 000 Р 9 000 Р за м²

Нужен партнер

Жигулёвск, ул. Гидростроителей, 10

Продаются площади правого крыла трёхэтажного здания, бывшего университета им. Татищева в г. Жигулёвске, на ул. Гидростроителей, д. 10. Общая площадь 3915 м². Возможна продажа по этажам. Стоимость помещений в зависимости от объема и этажности.

10 февраля 12-59



АН "Русская жемчужина"

304 завершенных объявления

Реквизиты проверены



164

3 700 000 Р 22 547 Р за м²

с. Жигули, Центральная ул., 40

Продается действующий магазин в центре села, в хорошем месте, вода есть, электроэнергия вода.

1 неделю назад



Здание, 80 м²

3 000 000 Р 37 500 Р за м²

Жигулёвск, Станционная ул., 12Б

База строительных материалов Дорожно-Ремонтно-Строительного Управления. Площадь магазина 80 кв. м. Находится на земле промышленного назначения. Земля 800 м² в собственности. Стоимость указана за здание и земельный участок. Электричество.

24 июня 2023





Здание, 504 м²

9 000 000 Р 17 857 Р за м²

Жигулёвск, Молодёжный пр-т, 2
Продаётся 3-х этажное здание в ГСК с отдельным входом, с разной отделкой этажей. Своя парковка. Свободного назначения, площадью 324 кв.м. Плюс производственное помещение на 1 этаже ГСК площадью 180 кв.м со всеми коммуникациями (три фазы, вода,...
27 сентября 2023



Свободного назначения, 150.5 м²

10 850 000 Р 72 093 Р за м²

Жигулёвск, ул. Победы
Нежилое помещение, площадь Победы 4, два входа, капитальный ремонт инженерно-технических коммуникаций, идеально подходит для банка, аптеки, медицинского центра, стоматологии, косметологии, свидетельство собственности.
29 августа 2020



Арендный бизнес

60 000 000 Р 45 351 Р за м²

Находим партнёра

Жигулёвск, Песочная ул., 1
Продается отдельно стоящее здание на своем земельном участке: 1. Адрес: г. Жигулёвск, ул. Песочная 1. 2. Общая площадь: 1323 кв. м. Площадь собственного земельного участка 49 соток. 3. Этажи/этажности: 1/2. 4. Наличие отдельного входа: да; наличие запасног...
3 октября 2024



ГК Визит
1487 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Ист. информации: https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDUSM2TmI2TmG2TmE2Tk

Характеристика предлагаемых в аренду коммерческих площадей свободного назначения г.Жигулевска



Сдается помещения свободного назначения, 70 м², Жигулевск, ул. Фрунзе, 30

35 000 Р в месяц

Сдается помещение свободного назначения, 70 м².

г. Жигулевск Площадь: 70 м²

сегодня в 04:07 4 Агентство



Аренда помещения свободного назначения, 262 м², Жигулевск

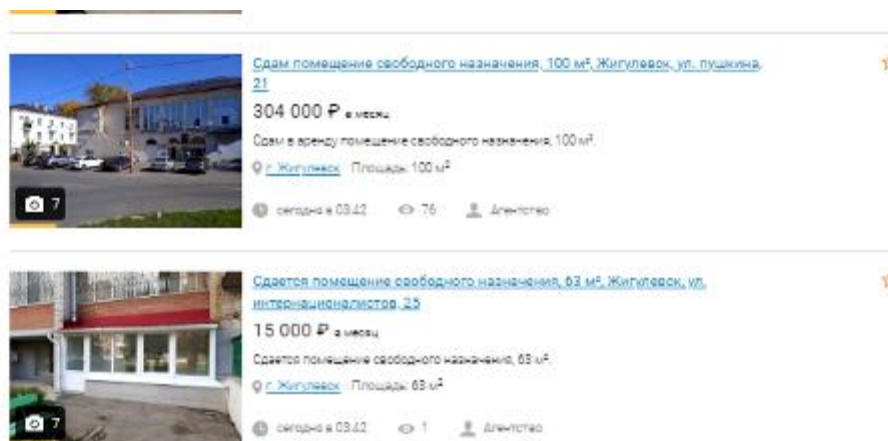
157 200 Р в месяц

Объявление об аренде помещения свободного назначения, 262 м².

г. Жигулевск Площадь: 262 м²

сегодня в 03:45 6 Агентство





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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)

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

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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	по регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	25	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17

Ист. Информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.

- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Объект оценки относится к коммерческой недвижимости для объектов универсального назначения.
- Средняя цена предложения (без учета уторгования и прочих условий рынка, с НДС): при продаже – 5900 – 67000 руб./кв.м., при аренде – 164 - 800 руб./кв.м. в месяц.

Ключевыми ценообразующими факторами при продаже/аренде низкокласной офисной недвижимости (класс С/отсутствие класса), согласно проведенным интервью с представителями собственников, а также исследованиям Л. А. Лейфера14, Ассоциации СтатРиелт15, являются:

- Местоположение.
- Площадь помещения.
- Состояние здания.
- Состояние отделки.
- Тип входа.
- Благоустройства (инженерная обеспеченность).
- а также скидка на торг.

Ценовое зонирование Коэффициенты пересчета по местоположению объекта.

Таблица №7

Местоположение объекта	Коэффициенты
Центральный район	1,0
Механический (в зависимости от удаленности от объектов инфраструктуры и остановок общественного транспорта)	0,95 - 1
Прилегающие к центру районы (В-1, Моркваши, Г-1, В-3)	0,75 – 0,95
п. Яблоневый Овраг, Александровское Поле	0,6 - 0,7
Села: Зольное, Богатырь, Солнечная Поляна, Ширяево, Бахилова Поляна	0,5 - 0,6

3.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта аренды

1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

ООО «Центр оценки и экспертизы»
тел. 8 (84862) 7-16-36
e-mail: centr-oc@mail.ru

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

✓ **Анализ НЭИ земельного участка как свободного**

Не проводится. Исходя из целей оценки, а также типа объекта аренды (объектом аренды является встроенное помещение), объект рассматривается в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

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

Анализ наиболее эффективного использования уже построенного объекта – это определение варианта использования, при котором объект дает максимально эффективную отдачу на вложенный капитал.

Анализ наиболее эффективного использования уже построенного объекта – это определение варианта использования, при котором объект дает максимально эффективную отдачу на вложенный капитал.

Текущее назначение оцениваемого помещения – административное. Учитывая объемно-планировочное решение оцениваемого объекта, его местоположение, востребованность на рынке, изменение функционального назначения объекта нецелесообразно.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять

все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным методом, соответствует стоимости полного права собственности. Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа. Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

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

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей

последовательности:

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

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

- данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;
- данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;
- расчетов стоимости нового строительства.

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж определяет величину накопленного износа как разницу между стоимостью нового строительства и рыночной стоимостью объекта сравнения, находящегося в аналогичном состоянии с оцениваемым

на дату оценки. Применяется при достаточном количестве рыночной информации с учетом корректировок на различия объектов сравнения и объекта оценки.

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

К составляющим износа относят:

- устраняемый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраняемый физический износ;
- устраняемое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы сравнения;
- выделить необходимые элементы сравнения;
- провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

К **количественным методикам** обычно относят:

- анализ парного набора данных;

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

К *качественным методикам* относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

-метод прямой капитализации;

-метод капитализации по норме отдачи.

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- анализ коэффициентов расходов и доходов;
- технику инвестиционной группы.

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

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;
- прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наилучшее и наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

4.1. Выбор подходов и методов при оценке.

Затратный подход в отношении оцениваемого объекта **не применялся**, поскольку применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом.

Затратный подход, по мнению оценщика не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее здание. Определение доли затрат в общей стоимости строительства административного здания, приходящейся на оцениваемые помещения приведет к большой погрешности при вычислениях.

Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки.

Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Наиболее точно определить рыночную стоимость объекта в данном случае возможно в рамках сравнительного подхода, так как в качестве аналогов могут быть выбраны объекты в соответствующих объекту оценки зданиях.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки применяется **сравнительный подход**.

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

Доходный подход в данном случае **не использовался**, так как расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др., снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

Оценка объекта недвижимости проводится методом сравнения продаж.

Метод реализуется при условии наличия достаточного количества аналогов (информации о недавних сделках или предложениях на продажу)

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формулам:

$$V = (\text{Сан}1 \times \text{BK}1 + \text{Сан}2 \times \text{BK}2 + \dots + \text{Сан} n \times \text{BK} n) \times S,$$

где

V - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

Сан 1,2,3, n - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./м.кв.)

BK - весовой коэффициент по объектам аналогам

S - площадь объекта оценки, м.кв.

$$\text{Сан} n = \text{Санф} \times K1 \times K2 \times K3. \dots K n,$$

Где

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

K1,2,3, n - корректирующий коэффициент

При корректировке цены предложения на продажу объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к рассматриваемому объекту.

Этапы сравнительного подхода

- Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- Определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене)
- Выбор необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- Формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- Расчет значений единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;

- Определение значения стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Определение единицы сравнения.

Принимая во внимание то, что типичным для рынка производственных объектов удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях за 1 (один) квадратный метр площади здания (помещения).

Выбор элементов сравнения:

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект;

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

3. Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

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

5. Характеристики месторасположения объекта;

В том числе:

- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

- Качество окружения (преимущественная застройка: промышленная зона, бизнес центры, жилая застройка и т.д.)

6. Физические характеристики объекта;

В том числе:

- Объемно-планировочное решение (отдельно-стоящее, встроенное, наличие отдельного входа, материал конструктивных элементов здания)

- Площадь помещения;

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

7. Экономические характеристики использования объекта;

Расчет рыночной стоимости

Формирование выборки объектов-аналогов

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в настоящем Отчете.

Формирование выборки объектов-аналогов произведено оценщиком таким образом, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.



Описание объектов аналогов

avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_507_m_2121995781?context=H4sIAAAAwAAWE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj4jzOjE2OjJTSkpFeDhJOTRubXpObWRHIj94CXkGz8AAAA

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 507 м²

В избранное Сравнивать Заметки Скачать презентацию

12 500 000 Р за всё
24 655 Р за м²

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

ООО "ЭнергоТехСервис"
 Компания
 На Авито с 2013 года
 Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Анатолий

О помещении

Общая площадь: 507 м²
 Этаж: 3
 Отделка: офисная
 Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить


Планировка: кабинетная
 Тип сделки: продажа
 Арендаторы: помещение сдано

12 500 000 Р за всё
24 655 Р за м²

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxx-xxx

Расположение

Самарская обл., Жигулёвск, ул. Гидростроителей, 10 [Скрыть карту](#)



12 500 000 Р за всё
24 655 Р за м²

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

ООО "ЭнергоТехСервис"
 Компания
 На Авито с 2013 года
 Реквизиты проверены

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Описание

Офисное помещение 507 кв.м, третий этаж, ремонт, все кабинеты кондиционированы, интернет, мини-а/с, камеры. Идеально подходит для юридической фирмы, соседи (мировые судьи, судебные исполнители, казначейство, университет им. Татищева). Отдельный вход. Можно с офисной мебелью и компьютерной техникой.

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: административное здание

Парковка: на улице. Бесплатная, подходит для грузового транспорта
 Количество парковочных мест: 50

№ 2121995781 - 7 ноября в 16:00 - 2670 просмотров (+0 объявлений)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_25_m_4196632854?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD_YT_oxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5Jit0a7fQsef2QFAAAA






Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 25 м²

30 000 Р за м²

30 000 Р за м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию

О помещении


Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 25 м²

Этаж: I
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Расположение

Самарская обл., Жигулевск, ул. Репина, 8

Скрыть карту



Описание

Продажа от собственника. Жигулевск ул. Репина 8. Малая жилая бл. отапливаемого дома. Бывший магазин Альфа. два помещения 9 и 16 м кв. продаются одним лотом. отдельный вход. без ремонта. в каждом помещении по одному окну. Выписку с рег.протокола. актуальная информация и номер тел. по всем вопросам звоните. Николай

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Как продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

30 000 Р за м²

30 000 Р за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Характеристика объекта оценки и аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

Показатели:		Объект оценки 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость, руб.			800 000	12 500 000	800 000
Элементы сравнения					
1	Условия рынка. (Период между датами сделок (предложений) и оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Характеристики местоположения, в т.ч:				
2	<u>5.1. Категория (Зона) территориального расположения</u>	Г.Жигулевск Центр	Г.Жигулевск Моркваши	Г.Жигулевск Г-1	Г.Жигулевск Моркваши
	<u>5.2.Транспортная и пешеходная доступность</u>	Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя	Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя	Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя	Транспортная доступность высокая Плотность транспортного потока средняя, людского потока – средняя
	Физические характеристики объекта, в т.ч:				
3	<u>6.1.Объемно-планировочное решение</u>	встроенные нежилые помещения в жилом доме	встроенные нежилые помещения в нежилом здании	встроенные нежилые помещения в нежилом доме	встроенные нежилые помещения в жилом доме
	<u>6.2.Этажность</u>	0 этаж (цокольный)	1 этаж	3 этаж	1 этаж
	<u>6.3.Площадь объекта</u>	52,3	28,6	507	30
	<u>6.4.Техническое состояние объекта</u>	требуется кап.ремонт	Хорошее	Хорошее	требуется косметический ремонт
4	Экономические характеристики объекта	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения	помещения свободного назначения
5	Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
6	Сервис и дополнительные элементы	Имеются средства связи, парковка	Имеются средства связи, парковка	Имеются средства связи, парковка	Имеются средства связи, парковка
Рыночная стоимость 1 кв.м./руб.			27972	24655	30000

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

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

К количественным методикам относят:

- -техника компенсационных корректировок цен;
- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа

Условие применения техник количественного анализа – наличие развитого рынка в сегменте объектов недвижимости, к которому относятся рассматриваемый объект оценки и объекты-аналоги. Условие «развитости» рыночного сегмента позволяет обоснованно выявить закономерности ценообразования и выразить их в математической форме. При этом существует возможность рассматривать и анализировать значительное количество объектов-аналогов.

К качественным методикам относят:

- -техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техники качественного анализа применяются в условиях развивающегося рынка. Техника качественного сравнения цен используется при небольшом количестве существующих объектов-аналогов, когда их число не превышает числа элементов сравнения. Техника квалиметрического моделирования используется при большом количестве существующих объектов-аналогов, но при этом имеет место значительный «разброс» стоимостных значений объектов-аналогов (цен сделок, величин арендной платы).

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

-в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
-во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнительного анализа предложений по продаже объектов недвижимости. В практике оценки метод сравнительного анализа реализуется комбинациями техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к стоимости объекта оценки :

Сегмент рынка недвижимости, к которому относятся объект оценки и объекты-аналоги, достаточно сформирован на дату оценки. Но оценщиком выявлено небольшое количество аналогов, имеющих сходные характеристики с объектом оценки. Поэтому в рамках метода сравнительного анализа предложений по продаже - используется техника качественного сравнения цен.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по абсолютной величине корректировок.

Процесс применения корректировок :

1. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов по выбранному элементу сравнения производится с целью определения величин рыночной стоимости, по которым эти объекты-аналоги были проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались на рынке на дату оценки.
2. Корректировка величин единиц сравнения объектов-аналогов производится от объекта-аналога к объекту оценки. Все корректировки являются процентными, их значения устанавливаются экспертным путем и основаны на данных анализа рынка недвижимости.
3. Корректировка величины единицы сравнения объекта-аналога производится со знаком «+» в том случае, если объект оценки по своим характеристикам «лучше» объекта-аналога, и со знаком «-», если объект оценки по своим характеристикам «хуже» объекта-аналога.
4. Последовательность внесения корректировок.

4.1. К элементам сравнения первой группы применяются относительные процентные последовательные корректировки. Это означает применение каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки величина единицы сравнения объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

4.2. К элементам сравнения второй группы применяются относительные процентные независимые корректировки. Это означает отношение их непосредственно к рассматриваемому объекту оценки. Выполняются в любой последовательности, после каждой корректировки величина единицы сравнения объекта-аналога заново не пересчитывается.

Объекты оценки отличаются от объектов аналогов по следующим ценообразующим факторам:

- 1.Состояние;
2. Площадь;

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

Расчет рыночной стоимости

Сравниваемые объекты:	Ед. сравн.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м.	руб./м.кв.		27972	24655	30000
Элементы сравнения					
Условия продажи (предложения), в т.ч различия между ценами предложения и сделок:		Предполагаемая сделка	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
корректировка:	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
скорректированная цена	руб./м.кв.		26294	23176	28200
Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки)		Январь 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
корректировка:	%		0	0	0
скорректированная цена	руб./м.кв.		23580	20784	25290
Характеристики местоположения		Г.Жигулевск Центр	Г.Жигулевск Моркваши	Г.Жигулевск Г-1	Г.Жигулевск Моркваши
корректировка:	%		5,0%	5,0%	5,0%
скорректированная цена	руб./м.кв.		27608	24334	29610
Физические характеристики, в т.ч.:					
Площадь		52,3	28,6	507	30
корректировка:	к-ф		-11,0%	30,0%	-11,0%
скорректированная цена	руб./м.кв.		24571	31635	26353
Этажность		цоколь	1 этаж	3 этаж	1 этаж
корректировка:	к-ф		-18,00%	-13,00%	-18,00%
скорректированная цена	руб./м.кв.		20149	27522	21609
Состояние здания					
корректировка:	к-ф		1,000	1,000	0,820
скорректированная цена	руб./м.кв.		20149	27522	21609
Класс качества, потребность в ремонте		Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее	Удовлетвор. (треб. косм.ремонт)
корректировка:	%		-41,00%	-41,00%	-28,00%
скорректированная цена	руб./м.кв.		11888	16238	15559
Скорректированная цена:	руб.м2	?	11888	16238	15559
Совокупная поправка	%		63,7%	42,3%	55,8%
Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.				

Анализ достаточности					
Медиана	15559				
Среднее арифметическое значение, руб./сот. (Рср.)	14561,53				
среднеквадратическое отклонение	2340,41				
Коэффициент вариации	16,0	Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 33,33 %			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки с НДС, руб.		14907 * 52,3 = 779 636 руб.			

Рыночная стоимость определяется методом средневзвешенного значения, чем больше процент валовой коррекции по аналогу, тем меньший весовой коэффициент присваивается аналогу при согласовании результатов, из-за большего количества корректировок и поправок по сравнению с другими аналогами.

Большое значение общей валовой коррекции обусловлено тем, что на открытом рынке объектов коммерческой недвижимости на дату оценки практически нет объектов, полностью сопоставимых с объектом оценки. В качестве объектов приняты аналоги, отличающиеся от оцениваемого по этажности, характеристикам местоположения и площади. В то же время они могут быть использованы для расчета с обоснованием корректировок. Все корректировки объяснены и рассчитаны.

Обоснование величин корректировок.

1. Условия рынка

Корректировка, учитывающая изменение цены во времени применяется в том случае, если отличие от даты оценки до даты предложения или сделки составляет более чем два-шесть месяцев.

В данном случае информация по объектам аналогам действительна на дату оценки.

Поправки не применяются.

Корректировка, учитывающая отличие цены предложения от цены сделки, на рынке недвижимости называется поправкой на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

Величина арендной ставки корректируется с учетом поправки на уторговывание. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

В сегодняшней рыночной ситуации срок экспозиции объектов недвижимости на открытом рынке увеличивается. Типичный срок экспозиции торговых объектов (на основании анализа рынка) был равным 4-5 месяцам. На сегодня срок экспозиции для рассматриваемого объекта прогнозируется равным не менее 6-8 месяцев. Необходимо рассчитать корректировку на снижение ликвидности рассматриваемого объекта.

По данным издания информации представленной на сайте Статриэт <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-q/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>, интервал при скидках на торг на цены объектов офисных и других общественных помещений составляет 0,92 – 0,96. Вносится среднее значение 0,94, отрицательная корректировка к стоимости объектов аналогов -6%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85

4. Характеристики местоположения объекта недвижимости

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

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.

С развитием в Жигулевске рынка коммерческой недвижимости в практике профессиональных участников рынка недвижимости сложилось зонирование города, в основе которого – степень престижности того или микрорайона, группы улиц, домов, которая определяется рядом факторов – степенью развитости инфраструктуры, транспортными развязками (потоками), экологической обстановкой и пр.

Корректировка вносится на основании ценового зонирования города, учитывая транспортную и пешеходную доступность.

5. Физические характеристики объекта недвижимости.

По большинству физических характеристик зданий (помещений) объект оценки и объекты аналоги имеют незначительные отличия: тип здания; группа капитальности; материал конструктивных элементов; техническое состояние; благоустройство территории.

5.1. Площадь объекта

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

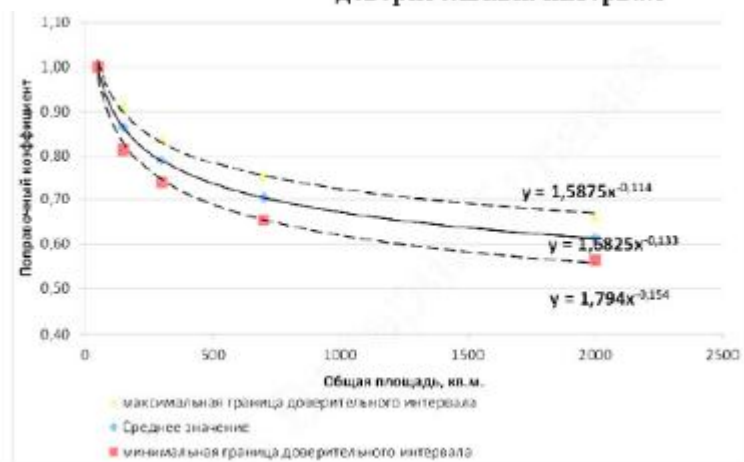
К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается. Корректировка на площадь вносится по формуле: $K=Y_0/Y_a$, исходя из зависимости.

$Y_0/a = y=1,6825x^{-0,133}$, где K - корректировка, Y_0/a – параметр для объекта оценки/аналога, So/a – площадь объекта оценки/аналога.

	Y₀/a (параметр)	Корректировка
оо	0,9624	
оа1	1,0771	0,8935
оа2	0,7348	1,3097
оа3	1,0703	0,8992

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, доверительный интервал



5.2. Этаж расположения

Поправка на этаж расположения определяется на основании данных: Справочник оценщика недвижимости-2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». – Нижний Новгород, 2024г.

К аналогам №1,3 расположенным на 1 этажах, вносится соответствующая поправка -18%. К аналогу №2 -13%

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

5.2. Класс качества и потребность в ремонте.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта – необходима в том случае, если у объектов имеются существенные отличия по качеству и состоянию отделочных работ; наблюдаются отличия по следующим факторам: класс качества внутренней отделки, необходимость в проведении ремонта, содержание в плохом состоянии и т.п. Состояние, в котором находится объект, оценки, а также качество и состояние его внутренней отделки оказывают непосредственное влияние на величину его стоимости.

Корректировка вносится на основании Справочника оценщика недвижимости -2020 «Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под руководством Лейфера, таб. 148 Объект оценки нуждается в капитальном ремонте, Аналог №1,2 - состояние «хорошее», вносится корректировка – 41%; к Аналогу №3 вносится корректировка -28%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Сервис и дополнительные элементы

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

Таким образом, Рыночная стоимость нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755 , на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

779 636 (Семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать шесть) руб.
в том числе НДС (22%) 140 590 руб.

Согласование результатов и определение итоговой стоимости.

Оценка встроенных нежилых помещений, проводилась одним подходом: **сравнительным**.

Сравнительный подход.

Подход сравнительного анализа является единственным подходом, учитывающим ситуацию спроса и предложения на рынке недвижимости.

При согласовании результатов сравнительному подходу отдается вес- 1,0.

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

Согласование результатов

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат стоимости, руб. с НДС	Не применялся	779 636	Не применялся
Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0
Итоговый результат рыночной стоимости, руб. с НДС	779 636		

Рыночная стоимость объектов оценки округленно с учетом НДС, составляет:

779 636 (Семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать шесть) руб.
в том числе НДС (22%) 140 590 руб.

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

Рыночная стоимость нежилых помещений (Литер А1), общей площадью 52,3 кв.м., этаж № 0, кадастровый номер: 63:02:0303021:755 расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Интернационалистов, дом 36 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

779 636 (Семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать шесть) руб.
в том числе НДС (22%) 140 590 руб.

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

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

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

6. ЛИТЕРАТУРА.

Перечень нормативных документов (актов):

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)».

Перечень методической литературы

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- Приложение 1. Фото объектов оценки
Приложение 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание
Приложение 3. Копия кадастрового паспорта на здание
Приложение 3. Сведения об оценщике





Документы объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2025, поступившего на рассмотрение 27.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
27.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130249686			
Кадастровый номер:	63:02:0303021:755		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0303021		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:	Условный номер 63-63-02/034/2007-105 Самарская область, г. Жигулевск, ул. Интернационалистов, д. 36		
Площадь:	52.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилые помещения (Литер А1)		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1008506.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0303021:508		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
27.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130249686			
Кадастровый номер:		63:02:0303021:755	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кулькова Светлана Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности	<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div>		инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
27.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130249686			
Кадастровый номер:		63:02:0303021:755	
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 63-63-02/034/2007-105 06.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	



**Комитет по управлению муниципальным имуществом
администрации городского округа Жигулёвск**

445350, Самарская обл., городской округ Жигулёвск, г. Жигулёвск, ул. Пушкина, 17
Тел: (84862) 2-38-41, тел/факс (84862) 2-38-38

Исх. № 35 от 14.01.2026г.

На вх. ____ от ____

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта недвижимости

Балансовая стоимость нежилого помещения 52,3 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, ул. Интернационалистов, д.36, составляет 115920,00 руб. в т.ч. амортизация 93555,00 руб., остаточная 22365,00 руб.

Руководитель



Кулькова С.А.

КОПИЯ

Инвентарный
№ 645

Дело № _____

Нетсидое помещение
магазин

ул. Интернационалистов
д. 36

г. Киселевск

Муниципальн. образ.

начато _____

окончено _____

Подвала А



Масштаб для поэтажного
плана 1:100

5 10 200 7 г. Снежная
10 10 200 7 г. Снежная-Южная

Жигулёвский филиал ГУП
" Центр технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание: Нежилое помещение

НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОГО СТРОЕНИЯ

магазин

Район

Город Жигулевск

Улица Интернационалистов д.36

Квартал

Инвентарный №

645



(Реестровый №)

[illegible]

П. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ.М.

[illegible]

III. ОБЩЕЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение	нежилое, торговое
Использование	магазин
Количество мест (мощность)	

У. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Лит. А1

год постройки 1974

Число этажей 1

Группа капитальности 1

Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес констр. элементов в проц.	Иснос в проц.	% износ к строен. (гр.7 х гр.6) 100	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Ж.бетонный сборный	осадка	3	1	3	30	0,9		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещ.	33	3	33	30	9,9		
	б) перегородки	гипсокарт. И дерев.								
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонное	14	1	14	20	2,8		
		междуэтажные								
		надподвальные								
4	Крыша			4						
5	Полы	дощатые	протерт	9	1	9	30	2,7		
6	Проёмы	оконные	двойные	10	1	10	30	3		
		дверные	металлические							
7	Отделка	наружная								
		внутренняя	простая	6	1	6	40	2,4		
			ошт. побел.							
8	Санитарно-электротехнические устройства	водопровод	да							
		канализация	да	14		11,3	30	3,4		
		центр. отопление	да							
		вентиляция	да							
		электричество	да							
		телефон								
		газоснабжение			-1,3					
		гор. водосн.			-1,4					
		радио								
		телевидение								
9	Прочие работы	да		7	1	7	30	2,1		
				93,30			27,20			

% износа, приведённый к 100 по формуле

29%

На
кон
з

Фунд.
Стен
пере
Крыш
Полы
Проё
Отде
рабс
Эле
ие...

На
кон
з

Фунд.
Стен
Пере
Крыш
Полы
Проё
Отде
Эле
Про

Литера по
плану

1

1

VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЧИХ ПРИСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	Литера а...	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с поправк.	Литера...	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с поправк.	Литера...П	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса с поправк.
Фундаменты...												
Стены и перегородки												
Перекрытия...												
Крыша...												
Полы...												
Проёмы...												
Отделочные работы												
Электроосвещение...												
Прочие работы...												
Итого...						100	X	0,00		100	X	0,00
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.
Фундаменты...												
Стены и перегород.												
Перекрытия...												
Крыша...												
Полы...												
Проёмы...												
Отделочные рабо												
Электроосвещени												
Прочие работы...												
Итого...		100	X	0,00		100	X	0,00		100	X	0,00

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

Литера по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэф.							Стоимость намерителя с поправками	Объём - м ² площадь - м ²	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
					Удельн. вес стр-группа	капитальн.	климат. район	V								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	дом	28	39в	24,90	102,1	0,970		0,95	0,996			23,33	13669	318946	25	239209
Стоимость 1м2 318946:3458,9=92,21																
11	магазин	28						92,21x52,3						4823	29	3424
														к-9,184		31446

Х.ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПРИСТРОЕК

[illegible]

XI. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ СТОЕНИЯ И ПОСТРОЕК.

[illegible]

XII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование оградений и сооружений	Материал и конструкция	Размер		Площадь (м ²)	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка на климат, район	Восстановительная стоимость (руб)	% износа	Действительная стоимость (руб)
			длина (м)	ширина, высота (м)								

XIII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
в ценах 1969г.	4823	3424					4823	3424
							с к-9,184	31446

"5" 10 2007 г.

"10" 10 2007 г.

"12" 10 2007 г.

Исполнил Долматов И.Г.

Проверил:

Директор филиала:

XIV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	" " г.	" " 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-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 № 922/2908618387

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 «30» октября 2025 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 10.11.2025г. по 24 часа 00 минут 09.11.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 I: Заявление на страхование, - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2908618387 от 30.10.2025 г. - Правила страхования, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года.
Представитель страховщика:	Мариюков Юрий Михайлович
	Код 8254197

Экземпляр Правил страхования получен С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044116-1

« 16 » сентября 20 24 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 « 16 » сентября 20 24 г. № 371

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » сентября 20 27 г.

ИЗДАНИЕ: Июнь 2011 г. Ф. 13/01-02

[illegible]

Данная работа принята в печать 10 октября 2025 г.

Kon 8254197

Удостоверение с правом подписи, № 22 от 04.06.2009 г. (09.11.2026)

Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим

изменения, которые были выполнены (с применением критерия доверия, максимального

Downloaded from <http://ajph.org/> on November 8, 2015

Yusufia

3 000 000 (Три миллиона) рублей

C'è un'occasione ogni tre anni per la festa di primavera

[illegible]

PROFIT, A TAKING PLACEHOLD IN REPELATIVE WITH JOSEPHINE PABLO

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

$$\frac{1}{2}$$
1036
no curcucio pcurp

посуды 6304 219282, выдан Житняковом ГОБЛ
Самарской обл. 03.06.2003 г., код подразделения 632-009,
адрес: г. Житняков, ул. Ленинская, д. 30, кв. -

ИВАНОВ, ИГОРЬ

Н.Н. Бабурина



Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 02-0450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Домаше Сергее Здравее
(фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 07 декабря 2007 по 14 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на) диплом

по наименованию специальности, а
специальности предварительная - системное
программирование программирование
по предварительная - системное
программирование программирование

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 мая 2008 г.
устанавливает право (соответствие квалификации) Здравее
Сергей (фамилия имя отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере системное
программирование программирование



Здравее
(подпись)

Догод Министерства Министерства