

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»



**ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

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

ОТЧЕТ № 08/01/26

об оценке

Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 433,8 кв.м.,
расположенного на земельном участке, общей площадью 1647 кв.м.,
кадастровый номер 63:02:0303018:859, по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская



ЗАКАЗЧИК:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки и экспертизы»
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:	29 января 2026г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	29 января 2026г.

г. Жигулевск, 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2.	Задание на оценку	6
1.3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4.	Допущения и ограничительные условия	9
1.5.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6.	Основные понятия и определения	10
1.7.	Этапы проведения оценки	12
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
3.	Анализ рынка объекта оценки	16
3.1.	Анализ социально-экономической ситуации в Самарской обл.	16
3.2.	Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске	20
3.3.	Анализ рынка земли	24
3.4.	Анализ рынка коммерческой недвижимости	25
3.4.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
4.1.	Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.	31
4.2.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости	36
4.2.1.	Затратный подход	36
4.2.2.	Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта	47
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
6.	ЛИТЕРАТУРА	51
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
Приложение 1. Копии документов на объект оценки		
Приложение 2. Сведения об оценщике		

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №08/01/26 на оказание услуг об оценке от 29 января 2026г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 433,8 кв.м., расположенного на земельном участке, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская

Оценка объектов выполнена по состоянию на 29 января 2026г.

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

Рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 433,8 кв.м., расположенного на земельном участке, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС 22%:**

3 587 990 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот девяносто) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, 1-этажное, в том числе подземных 0, общей площадью 433,8 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:577	2 327 990 (Два миллиона триста двадцать семь тысяч девятьсот девяносто) рублей в том числе, НДС 419 801,47
Земельный участок, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание	1 260 000 (Один миллион двести шестьдесят тысяч) рублей без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	3 587 990

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

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

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

Праслова Н.С.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое 1но -этажное, в том числе подземных 0 здание – котельная №15, общей площадью 433,8 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:577; Земельный участок, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 08/01/26 на оказание услуг об оценке от 29 января 2026г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	29 января 2026г.
Дата проведения оценки:	29 января 2026г.
Дата составления отчета:	29 января 2026г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, нежилое здание
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	2 327 990
Сравнительный подход	1 260 000
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки земельных участков применялся один затратный подход.
Значение итоговой величины стоимости	Рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 433,8 кв.м., расположенного на земельном участке, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, адрес объекта: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская, составляет на дату оценки: 3 587 990 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот девяносто) рублей с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 1 260 000 без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое 1но -этажное, в том числе подземных 0 здание – котельная №15, общей площадью 433,8 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:577; Земельный участок, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская
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	29 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	1. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости на нежилое здание 2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок 3. Технический паспорт на нежилое здание котельной, составленный Жигулевским филиалом ГУП ЦТИ по состоянию на 1998г.
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:

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

Сведения об исполнителе (Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	
Организационно-правовая форма, полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»
Местонахождение:	Юр. адрес: 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 Факт. адрес: г.Жигулевск, мкр.В-1, дом 20, т.дом Чайка, 2-й этаж
Реквизиты:	ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001
Сведения о Страховании:	<u>Страховщик:</u> СПАО «Ресо-гарантия» <u>Полис:</u> №922/2908618387 <u>Срок страхования:</u> с 10.11.2025г. по 09.11.2026 г. 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, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности":	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, подписавших отчет об оценке	
ФИО:	Праслова Наталья Сергеевна
Членство в СРО:	Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г
Сведения о СРО:	НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. Место нахождения СРО: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)
Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044116-1 от 16 сентября 2024г. по направлению «Оценка недвижимости» -Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450 -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» - Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе

	«Оценочная деятельность»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам Страховщик: СПАО «РЕСО-гарантия» Полис: №922/2908616331 Срок страхования: с 10.11.2025г. по 09.11.2026г. Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей.
Основание проведения оценки Оценщиком:	Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работает по настоящее время
Стаж работы в оценочной деятельности:	Работает по настоящее время. Стаж работы – 19 лет.
Сведения о месте нахождения оценщика:	г.Жигулевск, В-1, дом 20, т/дом Чайка, 2-й этаж
Адрес электронной почты оценщика:	centr-oc@mail.ru

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 документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости на нежилое здание
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок
3. Технический паспорт на нежилое здание котельной, составленный Жигулевским филиалом ГУП ЦТИ по состоянию на 1998г.

2.2. Описание объектов оценки.

Лит.А-А1

Таблица 2-3

Год постройки	1950-1973
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская
Общая площадь, кв.м.	411,1
Строительный объем, куб.м.	2205

Элементы здания	Материалы конструктивных элементов
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонное, деревян.
Кровля	частично шиферная, частично толь
Полы	Плиточные, бетонные
Оконные проемы	Двойные деревянные глухие
Дверные проемы	Деревянные
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водопровод, вентиляция, канализация

Лит.А2

Таблица 2-4

Год постройки	неустановлен
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская
Общая площадь, кв.м.	22,7
Строительный объем, куб.м.	64

Элементы здания	Материалы конструктивных элементов
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	-
Кровля	Толь
Полы	Плиточные
Оконные проемы	Двойные деревянные створные
Дверные проемы	Деревянные
Внутренняя отделка	Штукатурка
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водопровод, вентиляция, канализация

Состояние объекта оценки:

Фундамент: Трещины в цоколе, развитие трещин в стенах здания Провисание перекрытия.

Стены: Выветривание швов, ослабление кирпичной и выпадение кирпичей кладки стен, отклонение от вертикали и выпучивание стен

Поражение древесины гнилью, расслоение древесины, скалывание в узлах соединений балок

Отслоение покрытия от основания пола, отсутствие частей покрытия, отсутствие оконных рам и разрушение оконных проемов, дверные проемы частично разрушены

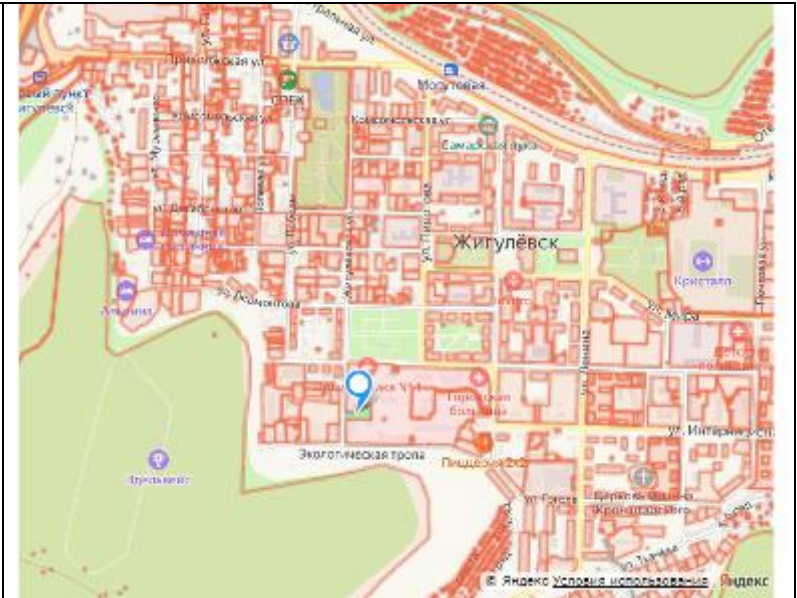
Состояние инженерных коммуникаций: не удовлетворительное, со слов Заказчика инженерные сети отключены более 10 лет

Таблица 2-6 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская
Кадастровый номер	63:02:0303018:859
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 02.04.2025г., выданная Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	коммунальное обслуживание
Площадь общая	1647 кв.м.
Кадастровая стоимость ¹	1299614,76

¹ Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Месторасположение на кадастровой карте



2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис.2-1 Месторасположение объекта оценки на карте города

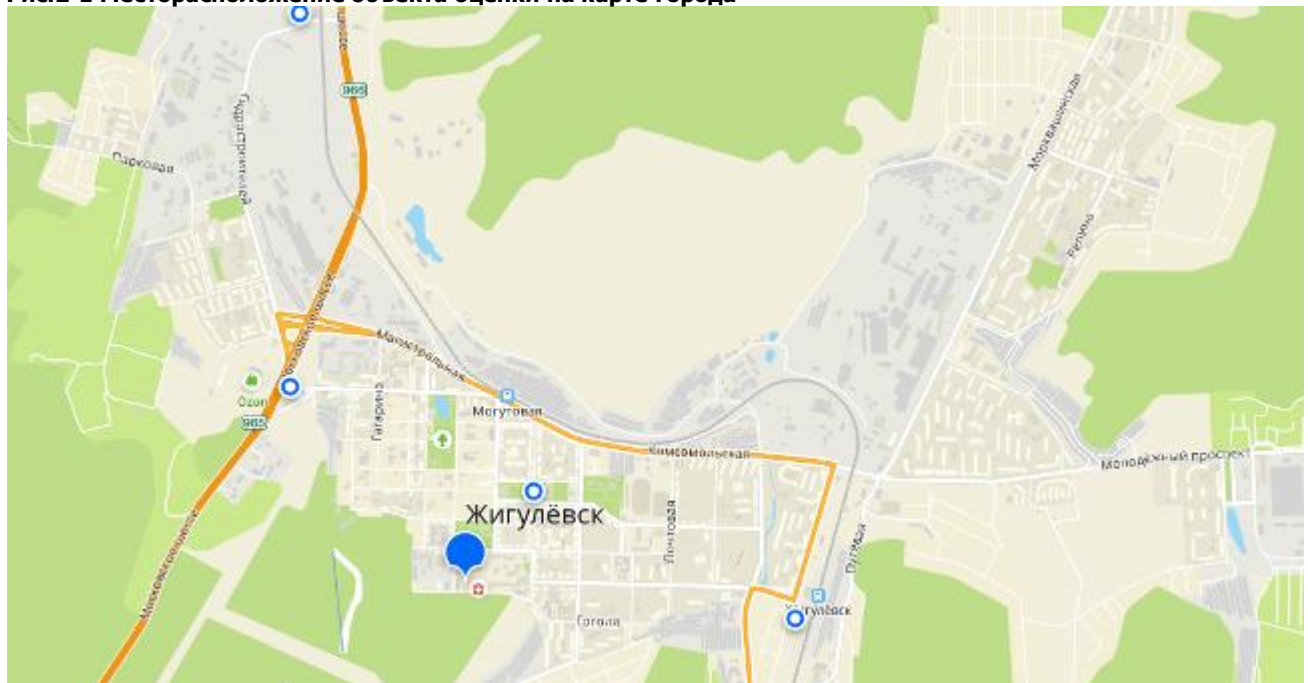


Рис.2-2 Месторасположение объекта оценки на карте района.



2.4 Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 5. Описание имущественных прав на Объект оценки

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

Источник: данные предоставленных документов, см.Приложение

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

Таблица 6. Выводы по результатам проверки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Макроэкономический анализ*

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

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

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

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

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

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

Основные показатели развития экономики РФ

	<i>I полугодие 2025 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2024 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.</i>
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⁾
<i>1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.</i>			

	<i>Август 2025 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь-август 2025 г. в % к январю-августу 2024 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2024 г.</i>	<i>июлю 2025 г.</i>		<i>август 2024 г. в % к августу 2023 г.</i>	<i>июлю 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.</i>	
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
Продукция 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

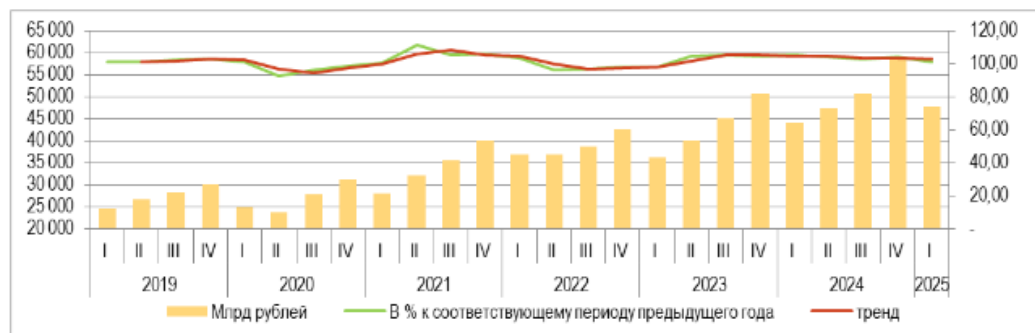
* январь-май

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 отмечался – +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.

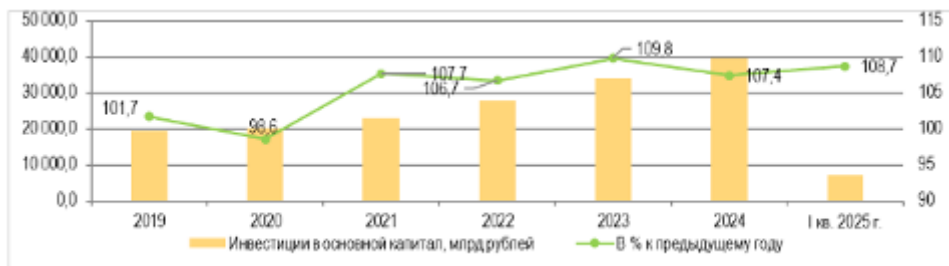
Таблица 3. Инвестиции в основной капитал

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	108,7

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

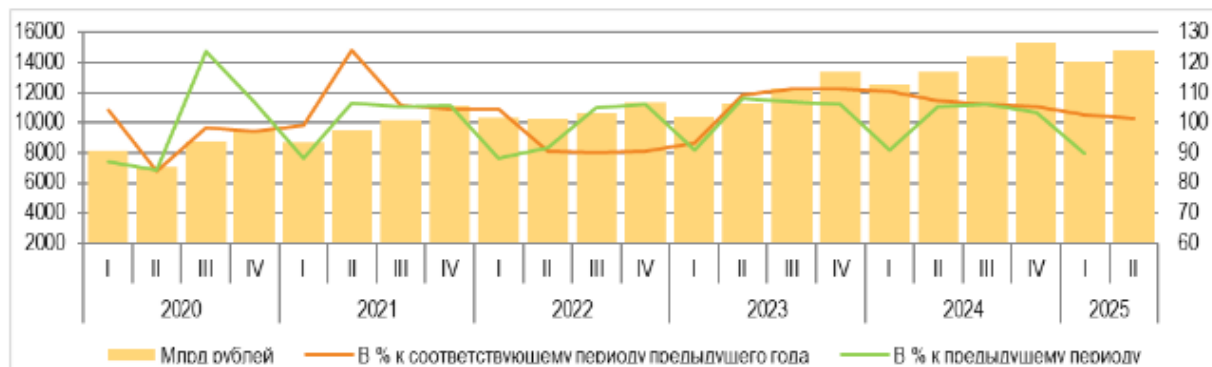
Потребительский спрос и доходы населения

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

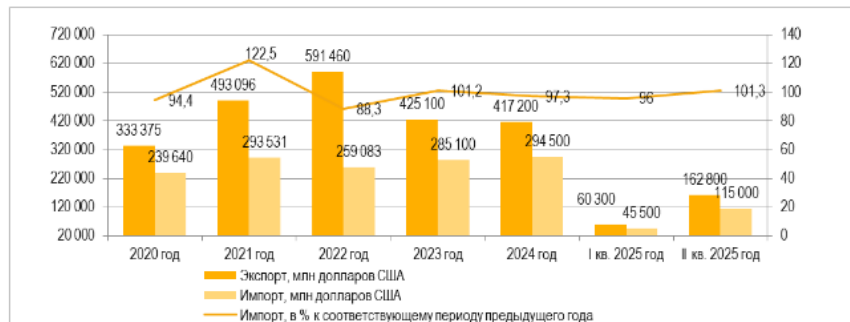


Источник: данные Росстата

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

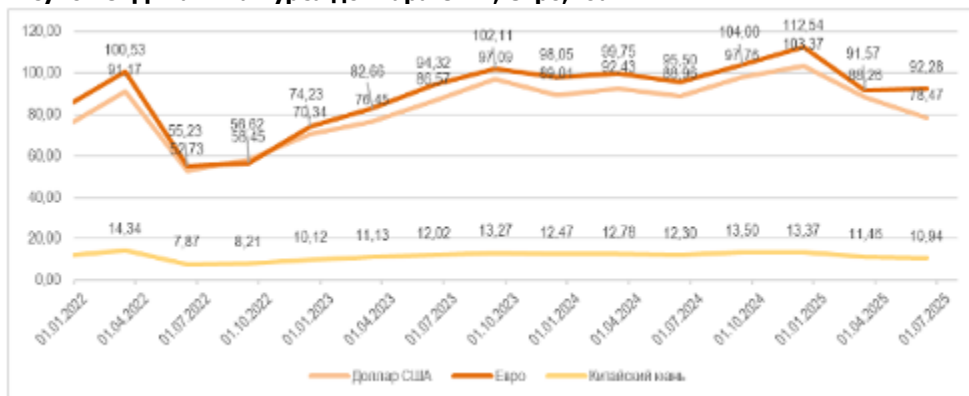


Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

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

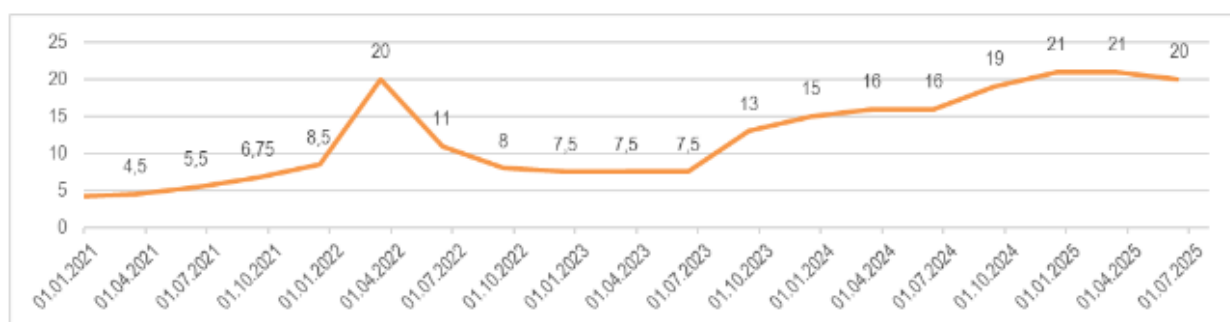


Источник: Центральный банк России

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 организаций – рост на 4,3%. Высокими темпами продолжат 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%. Основным вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности и доходов 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 ненефтегазовый 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

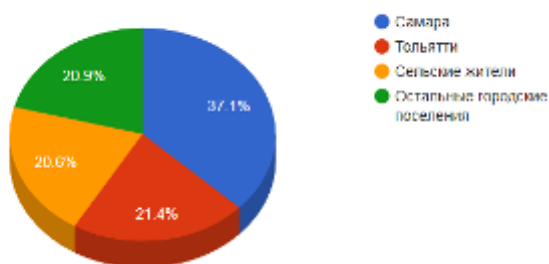


Население

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.

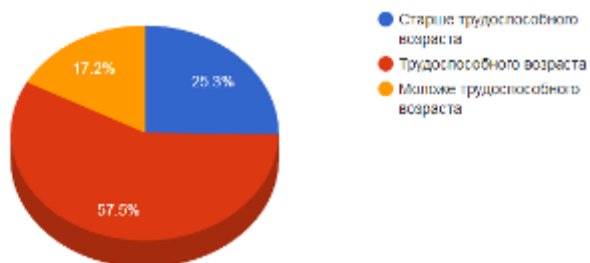
Населения Самарской области по месту проживания (на 01.01.2024)



Самарская область – многонациональный регион, где преобладает русское население – 89,6% от общей численности населения (по данным Всероссийской переписи населения 2020 года), татары – 3,2%, чувашы – 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.

Динамика валового регионального продукта



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

АО	«АВТОВАЗ»	реализовано	293,5	тыс.	на российском	марки	«Лада»	рынке
на	42,2%	больше,	чем	за	восемь	месяцев	2023 года ² .	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	3325,1	3426,9	3500,4	3713,5	3738,5	4007,8	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 утилизации 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»:											

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	
	% к предыдущему году	134,5	100,3	100,7	105,3	101,3	105,0	102,6	105,4	104,6/ 116,4
Автомобили легковые	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										
Продукция 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	2630,0	2800,0	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.Жигулёвске.

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

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

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

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

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

Жигулёвск 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 Жигулёвск от областного центра Самары и 1000 километров — от Москвы.

Жигулёвск входит в состав Самарско-Тольяттинской городской агломерации — одной из крупнейших агломераций в России.

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

Близкое расположение к Тольятти обуславливает прочные экономические и социальные связи города. На 01.01.2023 численность населения городского округа Жигулевск составляет 53 795 человек.

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 единица;
- 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_prognostirovaniya1/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 назначения.

Земельный рынок:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения функционирования рынка, а также для формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на данных исследования, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2019» под общей ред. Лейфера Л.А., в данном исследовании мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель⁴. Для оцениваемого объекта можно следующим образом сформулировать принадлежность к сегменту рынка.

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

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

Вывод:

Исходя из информации, представленной в данном исследовании, можно идентифицировать рынок, относящийся к оцениваемому объекту, как свободные от застройки земельные участки коммерческого назначения, предназначенные для коммерческой застройки. По территориальному признаку сегмент оцениваемого объекта принадлежит к г.о. Жигулевск.

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

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

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

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

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

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости России

Рынок коммерческой недвижимости в России за 2024 год претерпел серьезные 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 густонаселенных 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).

⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2016. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 38, Табл.3

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 ставки аренды на складские помещения достигли 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, ARENDATOR).

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, NIKOLIIERS).

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.

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

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящихся к сегменту «Предпринимательство», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка коммерческой недвижимости делятся на следующие подсегменты рынка:

1. **Объекты офисного назначения.** Нежилая недвижимость, которая арендуется либо приобретается компаниями, оказывающими различные виды услуг на рынке или торгующих какими-либо товарами. Вместе с тем офисные помещения не предназначены для организации массовой торговли потребительскими товарами, для производства этих товаров или услуг, связанных с применением производственного оборудования.

2. **Объекты торгового назначения.** Разнообразие коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Стоимость покупки или аренды торговых залов зависит от многих факторов, например, хорошая транспортная развязка, первая линия, и другие. Чаще всего выгодные с точки зрения рентабельности торговые помещения арендуются и сдаются в аренду.

3. **Универсальные коммерческие объекты.** Объекты, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Цель такой универсальности – расширить возможности последующего использования данных объектов.

- Собрано и проанализировано за период с 01.04.2025г. по 30.06.2025г. 1 275 объявлений о предложениях по продаже из открытых источников (www.avito.ru, <http://volgainfo.net> - содержат около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу 1 173 предложения.

- По состоянию на 01.07.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано 1 270 предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).

- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о 240 записях о сделках купли-продажи зданий и помещений коммерческой недвижимости, отраженных в ЕГРН в период с 01.04.2025г. по 30.06.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (22 записи) верифицировано к анализу 218 записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты офисного назначения – 144 шт., объекты торгового назначения – 14 шт., универсальные коммерческие объекты – 60 шт.

Признаки, не позволяющие однозначно интерпретировать запись о сделке как корректный объект рынка:

- некорректная цена объекта, значительно выходящая за пределы диапазона рынка, или некорректная площадь (ошибка в данных ЕГРН);
- указание для ряда объектов, проданных как единый лот, единой цены сделки без разбивки цен по объектам в составе лота.

Сегментация по уровню активности рынка

Уровень торговой активности сделок определяется как отношение количества сделок купли-продажи ОКС в анализируемом сегменте в каждом муниципальном районе или городском округе (далее по тексту - МР/ГО) к общему количеству зарегистрированных в ЕГРН на дату оценки объектов недвижимости, принадлежащих к этому же сегменту и в этом же МР/ГО.

Исходя из данного критерия все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР/ГО с активным рынком коммерческой недвижимости - г.о. Самара, г.о. Тольятти;
- МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Предпринимательство» в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 2 квартал 2025г.		За период: 01.01.2023г. - 30.06.2025г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	801	116	7975	2105
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	89	22	755	220
• г.о. Самара Кировский р-н	94	9	975	194
• г.о. Самара Красноглинский р-н	36	4	253	58
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	25	2	343	77
• г.о. Самара Ленинский р-н	100	11	973	261
• г.о. Самара Октябрьский р-н	179	21	1885	631
• г.о. Самара Промышленный р-н	84	15	855	262
• г.о. Самара Самарский р-н	115	17	1145	178
• г.о. Самара Советский р-н	79	15	791	224
г.о. Жигулевск	15	7	131	35
г.о. Кинель	15	1	153	43
г.о. Новокуйбышевск	27	7	282	108
г.о. Октябрьск	4	-	47	13
г.о. Отрадный	10	1	56	19
г.о. Похвистнево	5	2	61	16
г.о. Сызрань	26	13	324	88
г.о. Тольятти	173	50	1932	752
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	106	36	1096	477
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	17	2	184	43
• г.о. Тольятти, Центральный район	50	12	652	232
г.о. Чапаевск	14	3	94	37

Цены сделок в отношении помещений, как правило, содержат стоимость прав на земельный участок. В цены сделок с участием зданий стоимость прав на земельный участок, как правило, не включена.

В рамках обзора рынка проводится анализ цен на единые объекты недвижимости. С целью приведения цен к единому показателю (цена на единый объект недвижимости) в рамках анализа динамики цен, к ценам сделок на здания добавляется расчетная доля стоимости земли, определенная для каждого сегмента на основании данных по сделкам. Доля земельного участка определяется следующим образом: выбирается сделка на одну и ту же дату, в которой участвует и здание, и земельный участок, на котором расположено здание, и далее определяется доля стоимости земли в составе единого объекта путем соотношения цены сделки по земле к сумме цен сделок на здание и земельный участок, составляющие единый объект недвижимости.

В связи с этим в анализе рынка все показатели цен сделок с участием зданий на диаграммах приведены с учетом доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Согласно проведенным Учреждением комплексным исследованиям информации о сделках, средняя доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости коммерческого назначения составляет 22,4%.

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

В структуре продаж по размеру площади объектов коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают объекты малых и средних площадей: размером от 20 до 50 кв. м (24%) и размером от 50 до 100 кв. м (24%). Продажи больших площадей (от 500 кв. м) занимают 6% от всего объема.

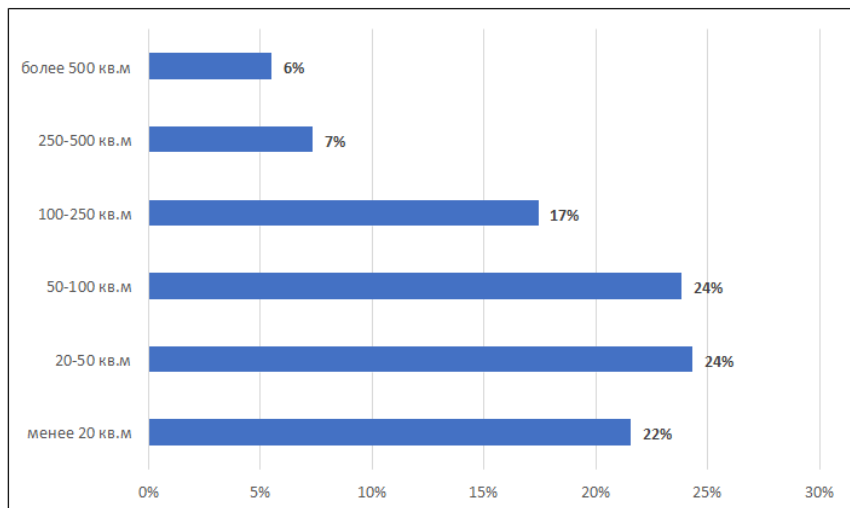


Рис. 1. Распределение сделок с объектами коммерческой недвижимости в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 116 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 5 шт.,
- ✓ помещений – 111 шт.

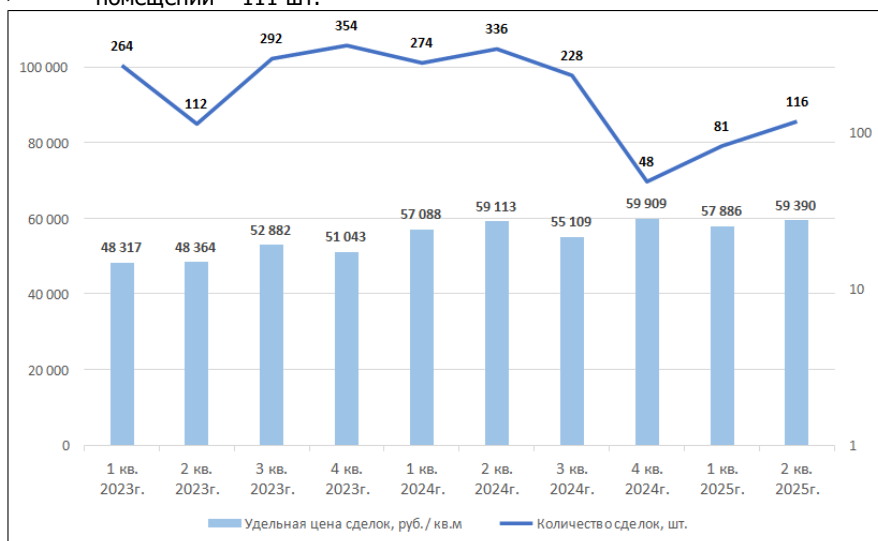


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023- 30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

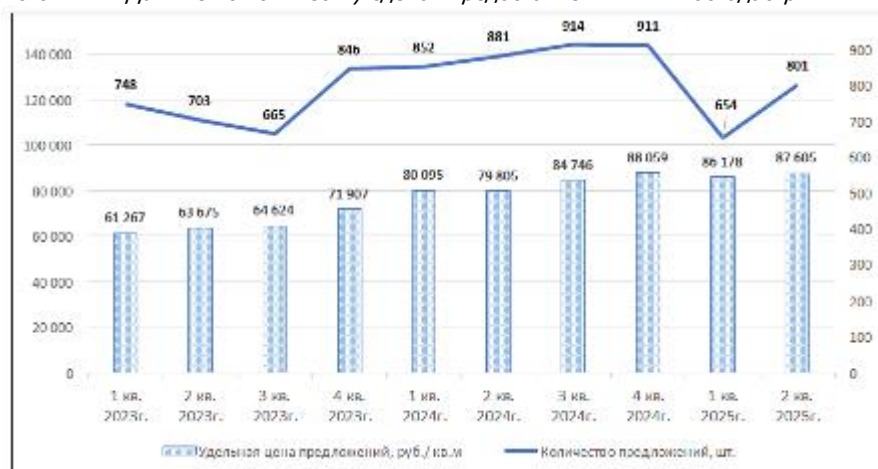


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.06.2025гг.

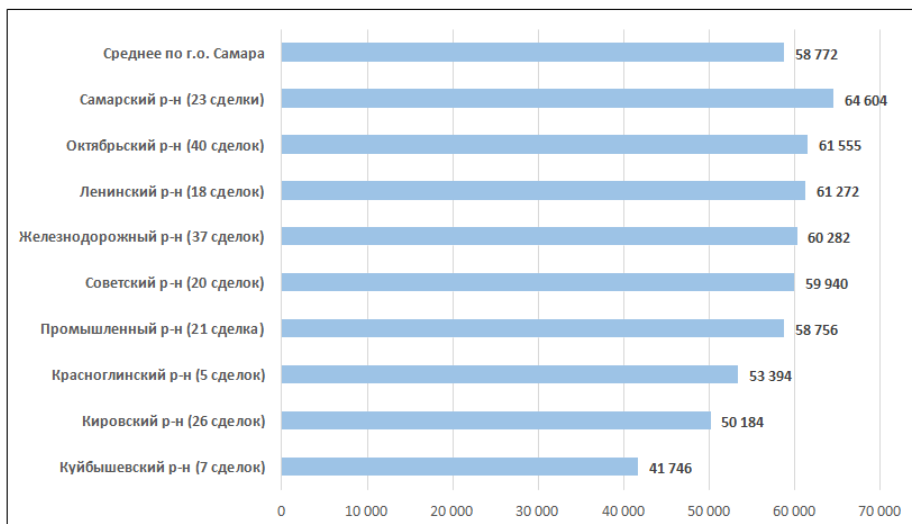


Рис. 3. Средние удельные цены **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 50 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 5 шт.,
- ✓ помещений – 45 шт.

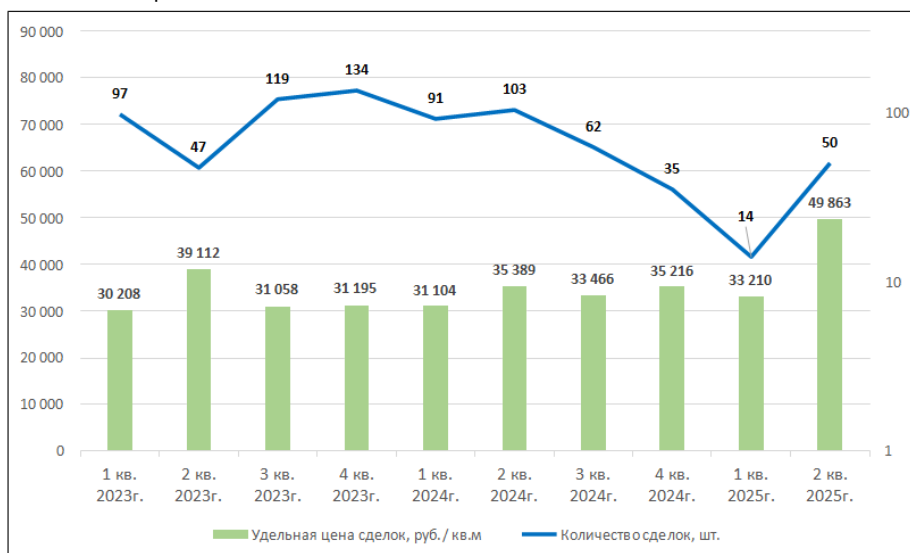


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

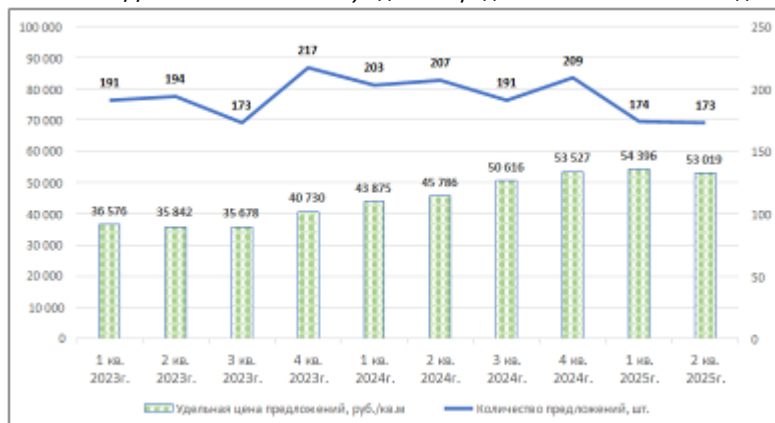


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.06.2025гг.

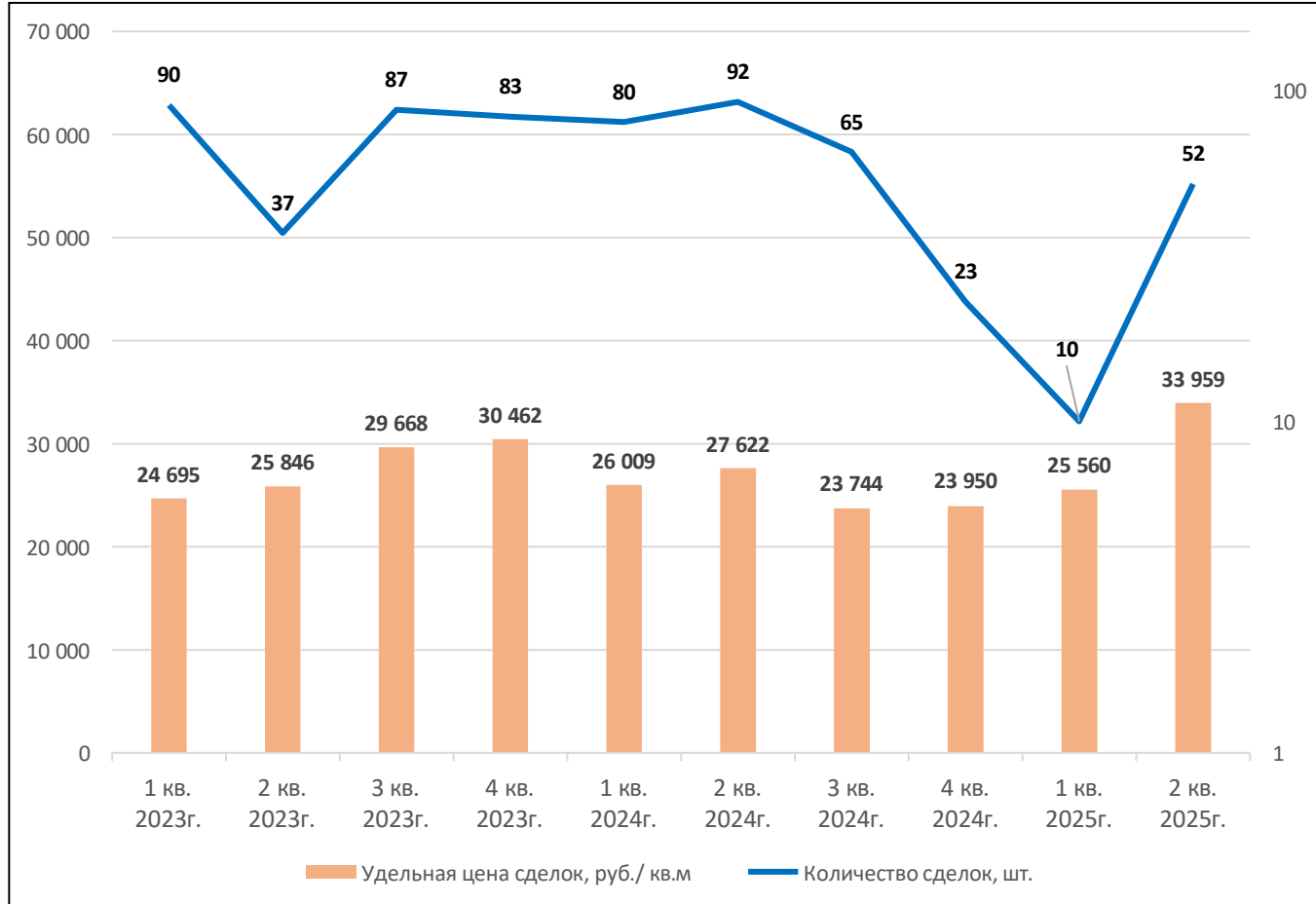


Рис. 5. Средние удельные цены **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

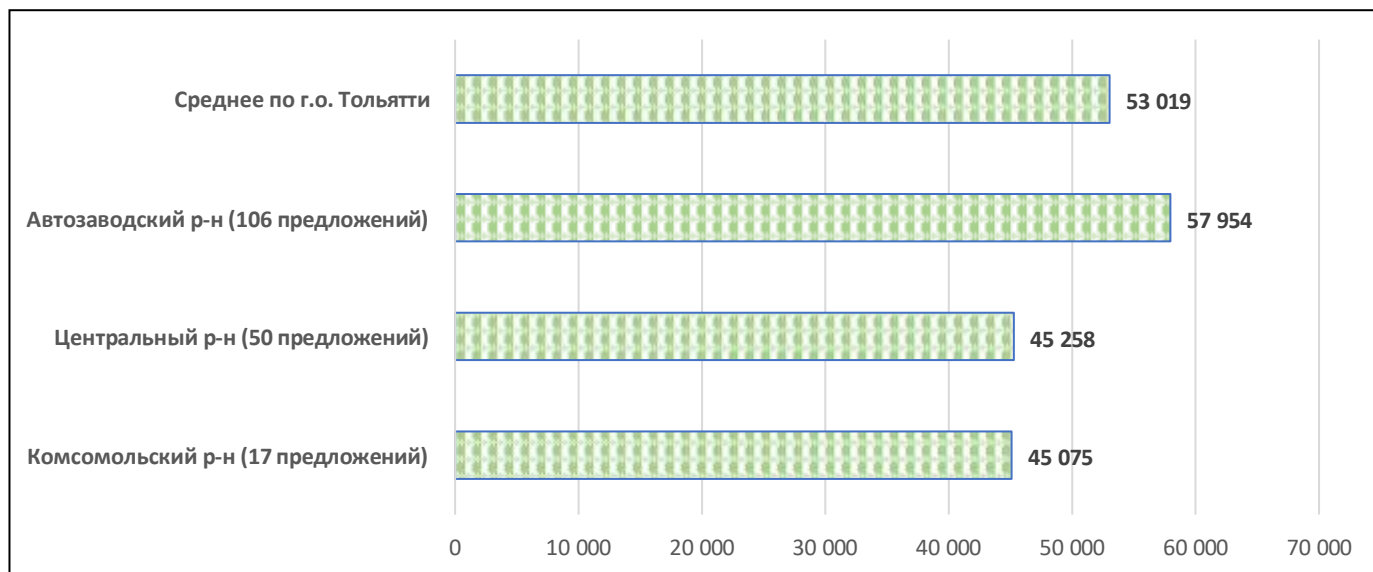


Рис. 5а. Средние удельные цены **предложений** к продаже объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по остальным МР/ГО

За рассматриваемый период по остальным МР/ГО проанализировано и верифицировано 52 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 13 шт.,
- ✓ помещений – 39 шт.

Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в остальных МР/ГО Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

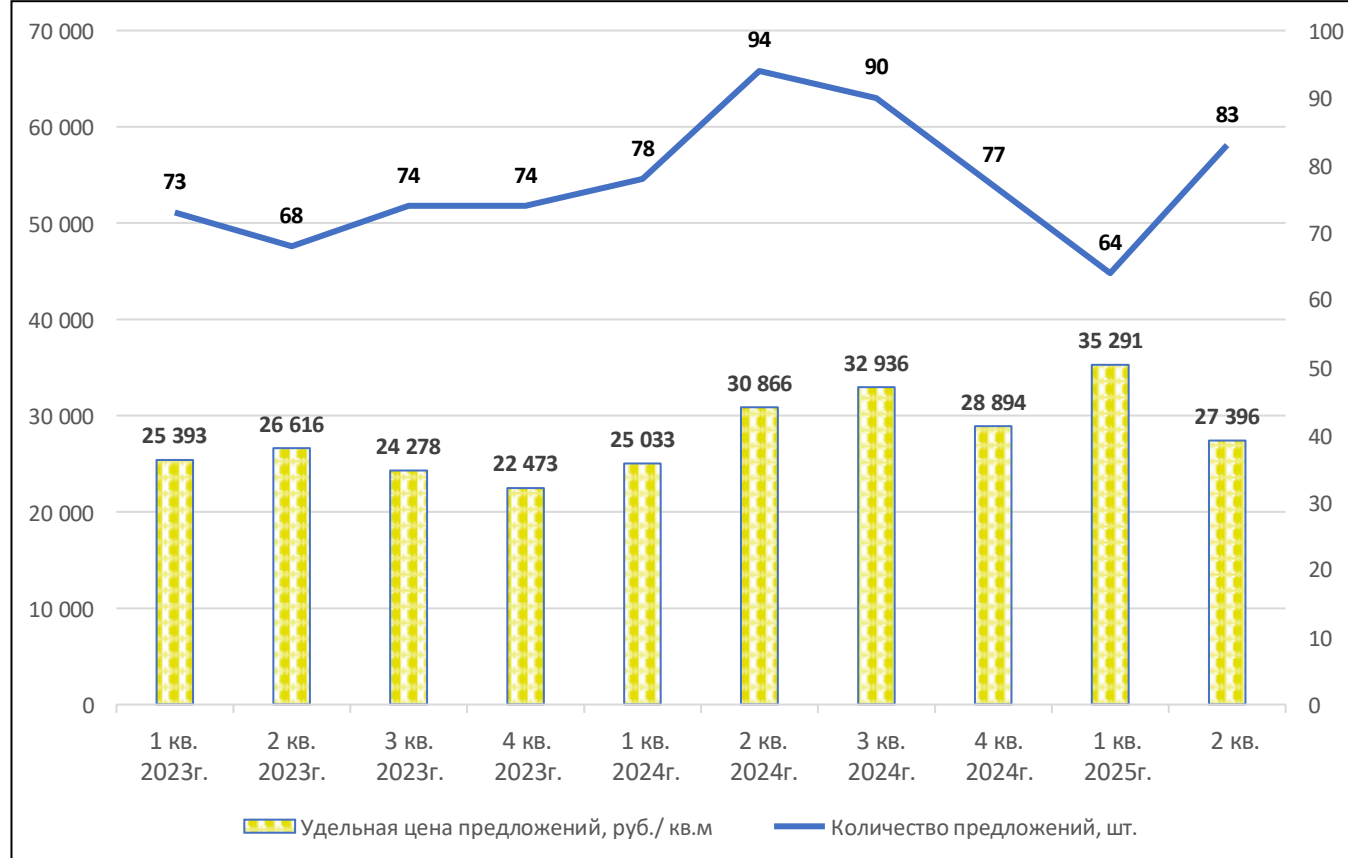


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** к продаже объектов коммерческой недвижимости в остальных городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Рис. 6б. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** к продаже объектов коммерческой недвижимости в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) в период 01.01.2023-30.06.2025 гг.

Рис. 7. Средние удельные цены **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в остальных МР/ГО Самарской области по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок от 4 шт.)

В остальных МР/ГО Самарской области в каждом муниципальном образовании количество сделок менее 4 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в анализируемом периоде в этих муниципальных образованиях.

Рис. 7а. Средние удельные цены **предложений** к продаже объектов коммерческой недвижимости в городских округах Самарской области (без учета г.о. Самара и г.о. Тольятти) по состоянию на конец 1 полугодия 2025г., руб./кв. м.

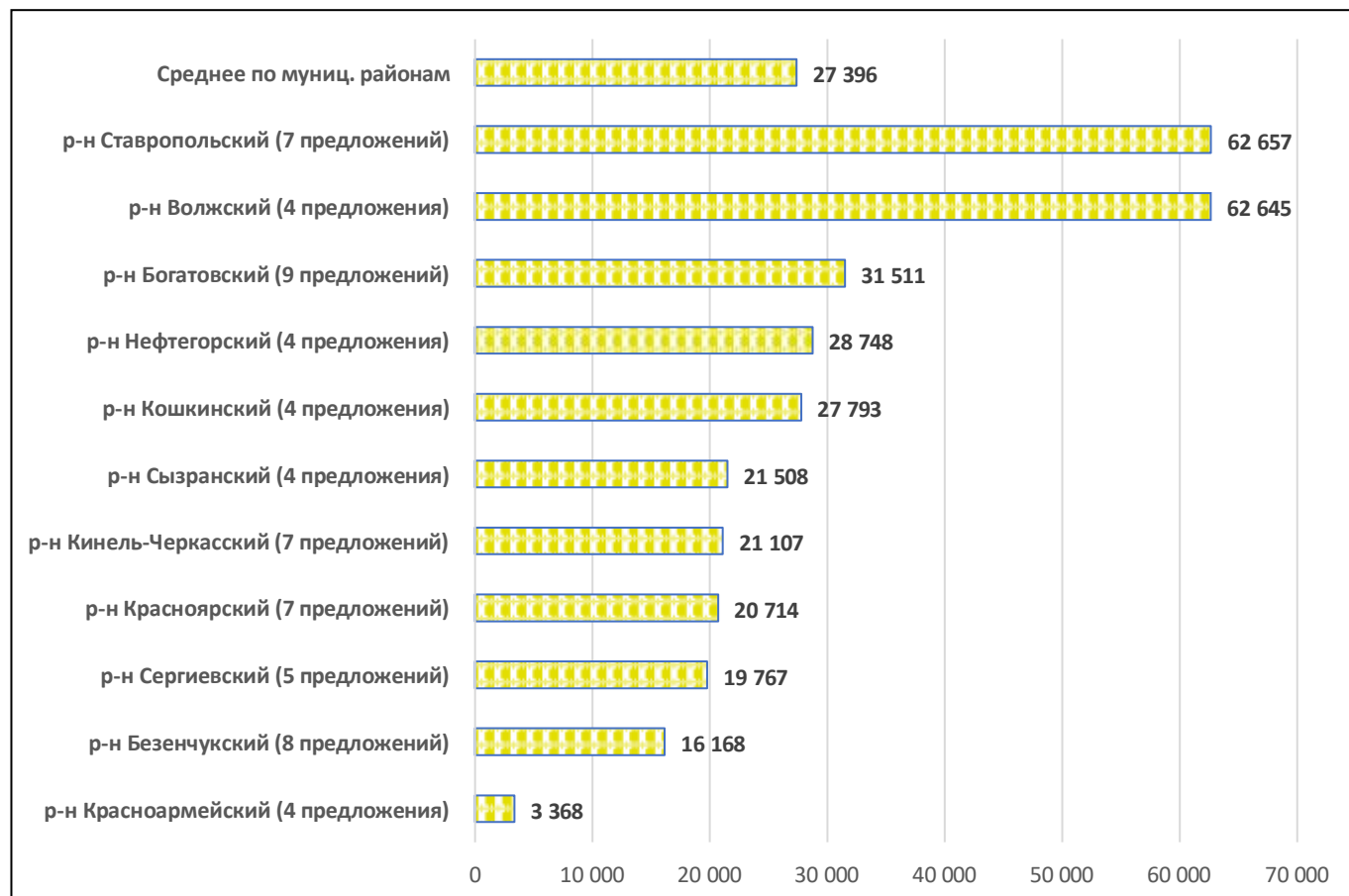


Рис. 76. Средние удельные цены **предложений** к продаже объектов коммерческой недвижимости в муниципальных районах Самарской области (без учета городских округов) по состоянию на конец 1 полугодия 2025г., руб./кв. м. (для муниц. районов с количеством предложений от 4 шт.)

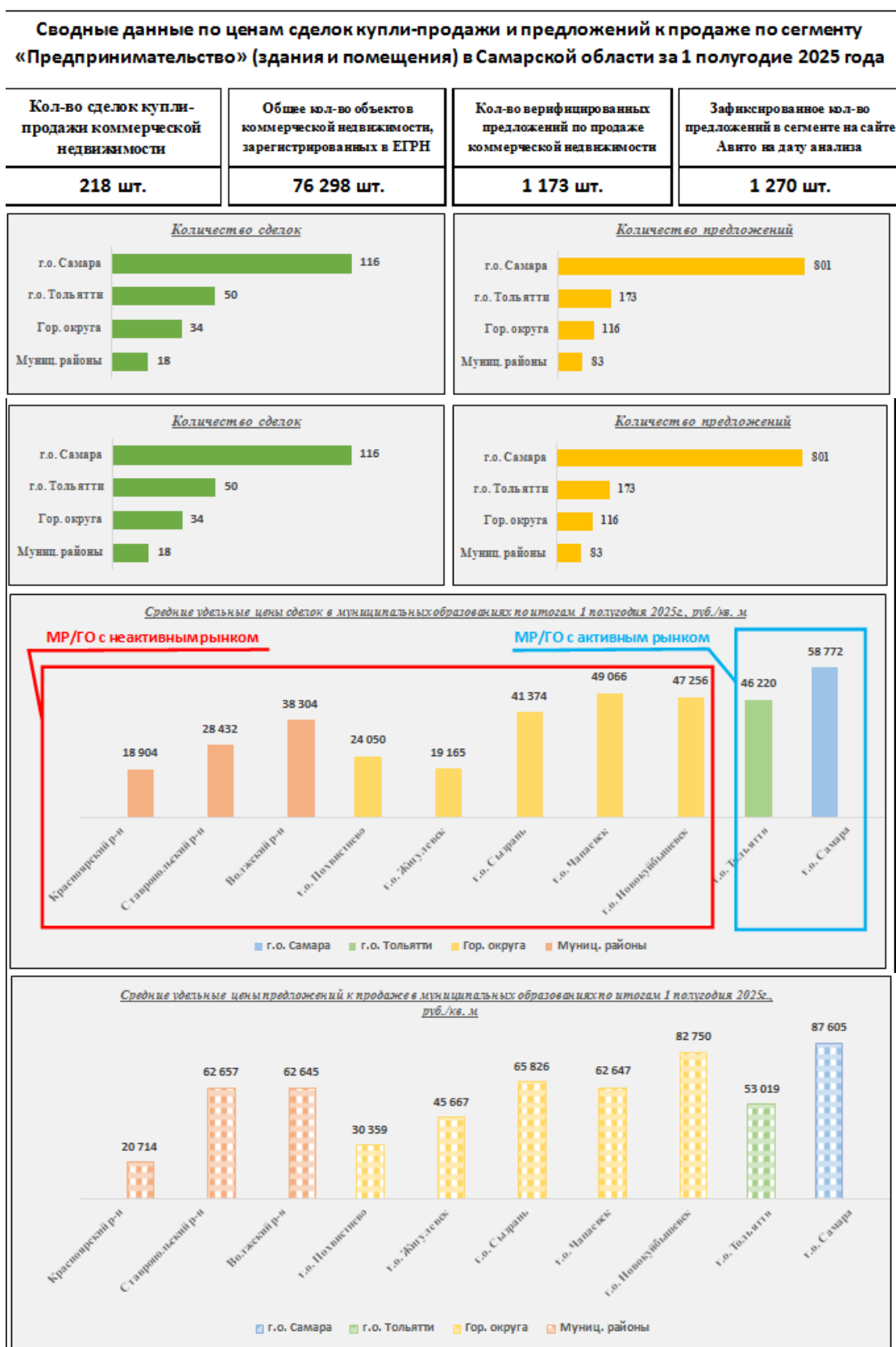


Рис. 8. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Предпринимательство» в 1 полугодии 2025г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Срок экспозиции

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

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

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

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetirelt.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 11.01.2025 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.

№	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 сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КТП 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
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8

Ист. Информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

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

Информация о спросе.

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

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

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

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

Вывод:

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

3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функций в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНИП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНИП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

2. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного

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

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

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

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

Законодательная разрешенность

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

Земельный участок расположен на закрытой территории Жигулевской горбольницы. Рассматриваемый земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями. Вокруг, на прилегающей к земельному участку территории расположены больничные корпуса. Учитывая разрешенное использование земельного участка – предполагается невозможным строительство объектов производственного назначения, связанных с промышленным производством, результатом работы которого могут быть промышленные отходы, загрязняющие окружающую среду, а так же зданий жилого назначения (жилые дома). В отношении других оставшихся вариантов законодательных ограничений не выявлено.

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

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

Определенный перекоп спроса и предложения заключается в том, что в аренду и собственность предлагались и предлагаются по преимуществу крупные помещения, тогда как развивающемуся мелкому и среднему бизнесу требуется больше небольших и малых помещений. Объект оценки расположен на закрытой территории.

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

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

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

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

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

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

К *косвенным издержкам* относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Размер косвенных издержек 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.

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

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

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

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

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

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

-определить подходящие единицы сравнения;

-выделить необходимые элементы сравнения;

-провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

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

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

1) состав передаваемых прав;

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

3) условия продажи (предложения);

4) время продажи (предложения);

5) месторасположение объекта;

6) физические характеристики объекта;

7) экономические характеристики объекта;

8) характер использования объекта;

9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

К **количественным методикам** обычно относят:

-анализ парного набора данных;

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

-анализ тенденций;

К **качественным методикам** относят:

-относительный сравнительный анализ;

-распределительный анализ;

-методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи.

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

- сравнения продаж;

- анализ коэффициентов расходов и доходов;

- технику инвестиционной группы.

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

- доход и затраты должны определяться на одной базе;

- прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

- должно совпадать наилучшее и наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

1. Определение ожидаемого дохода от аренды оцениваемых помещений (либо коммерческого использования объекта недвижимости) для определения потенциального валового дохода (ПВД)

2. Определение возможных потерь от простоя (не до загруженности) оцениваемых помещений для расчета эффективного валового дохода (ЭВД).

3. Определение расходов для получения величины чистого дохода

4. Прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период.
5. Определение стоимости имущества на конец прогнозного периода..
6. Определение ставки дисконтирования
7. Расчет чистой текущей стоимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

-метод мониторинга рыночных данных,

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

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

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

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

-бухгалтерская амортизация;

-подоходные налоги владельца;

-капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

Выбор методов оценки земельного участка

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

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

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

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

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

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

1. Оценка полной стоимости замещения объекта оценки на действительную дату оценки.

2. Оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до придания новому, первоначально свободному сооружению, соответствующего рыночному уровню занятости и обустройства.

3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.

4. Оценка величины общего накопленного износа зданий и сооружений объекта оценки.

5. Оценка стоимости замещения объекта оценки.

6. Оценка общей рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли или прав аренды на землю.

Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

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

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

Последовательность расчета :

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

	<div> <div> <div>Описание</div> <div> <p>ВОЗМОЖНА АРЕНДА.</p> <p>Под что можно (некоторые примеры):</p> <ul style="list-style-type: none"> Стенки и транспортировка Хранение материалов (песок, щебень, кирпич, трубы, доски) Площадки под сезонное оборудование или материалы предприятия Пункт погрузки/разгрузки Хранение неопасных отходов / вторсырья Размещение контейнеров, бытовок, вагончиков на арене (офис, охрана, склад) Передвижные мастерские, лаборатории, вагончики охраны <p>Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Магистральная, д. 15, строение 7.</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов.</p> <p>Общая площадь: 796 кв.м., кадастровый (условный) номер объекта: 63-09-0202052-861</p> <p>Прямоугольный участок.</p> <p>Хороший удобный подъезд, ровные дороги, электричество.</p> <p>Один взрослый собственник. Документы в порядке. Готовы выйти на сделку.</p> <p>ТОРГ/ОБМЕН</p> </div> </div> <div> <div>730 000 Р</div> <div>91 250 Р за сотку</div> </div> <div> <div>Без звонков</div> <div>Написать сообщение</div> <div>Здравствуйте!</div> <div>Когда можно посмотреть?</div> <div>Сегодня можно посмотреть?</div> <div>Завтра можно посмотреть?</div> <div>Вероника</div> <div>4.2</div> <div>20 отзывов</div> <div>Агентство</div> <div>На Авито с 2019 года</div> <div>Решения проблем</div> <div>10 объявлений пользователя</div> </div> <div> <p>Hoff</p> <p>Время нового порядка вещей</p> <p>Гардеробная система Hoff</p> </div> </div>
<p>Аналог2</p> <p>https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_2145188240</p>	<div> <div> <div>Участок 10 сот. (промназначения)</div> <div>850 000 Р</div> <div>85 000 Р за сотку</div> <div>8 917 950-06-44</div> <div>ЖЕЛ-КОМФОРТ</div> <div>Агентство</div> <div>На Авито с февраля 2019</div> <div>Решения проблем</div> <div>Подписаться на новости</div> <div>Контакты: Влад</div> <div>ОТДЕЛ ПРОДАЖ</div> <div>Закрепить объявление</div> </div> <div> </div> <div> <div>Об участке</div> <div>Площадь: 10 сот.</div> </div> <div> <div>Расположение</div> <div>Самарская обл., Тольятти, ул. Троицкой, 35 р-н Комсомольский</div> <div>Скрыть карту</div> </div> <div> <div>Описание</div> <div>«Экспресс-Информ» – это девелоперская компания, НЕ АГЕНТСТВО, предлагающая земельный участок ОТ СОБСТВЕННИКА по адекватной стоимости. С 2019 года занимаемся строительством загородных коттеджных поселков и производственных комплексов! Сотрудничаем с застройщиками, торговыми организациями и оптовыми покупателями!</div> </div> </div>

Аналог3

https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4246812794

avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4246812794

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 15 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сохранить Добавить закладку

1 800 000 Р
120 000 Р за сотку

8 960 818-57-44

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Bank Star Group
Агентство
на Avito с января 2018
Завершено 1238 объявлений

Надежный партнер Ликвидный продавец

12 объявлений пользователя
Посмотреть на профиль

Вот это карта! 25% скидка на карту! rabank.ru

Дебетовая карта ПСБ. Обслуживание — 0! Бесплатная навигация и без условий. Подробнее

В одной команде с вами
Т-Банк — генеральный партнер ЮСБ

Об участке

Площадь: 15 сот Расстояние до центра города: 14 км

Самарская обл., Тольятти, Северная ул., 30/2 Ссылка на карту

Описание

Представим вашему вниманию Индустриальный парк "Полосково - 2" в Индустриальном парке "Полосково - 2" - это 12 участков по 50 сот., расположенных на общей спланированной территории 6,2 Га.

Последние свободные участки в количестве 3 шт. по 15 соток!

Каждый участок отлично подходит под создание производства, склада, логистического центра, оптовой базы. Участок продается в собственность. Имеется возможность подключения электроэнергии в любой мощности и магистрального газа. Воду - скважина, канализацию - септик. Обслуживание территории силами собственной управляющей компании: охрана, инвентаризация, уборка, содержание МОП.

Об участке: кадастровый № 63-32-1703009-4817, Координаты: 53.569025, 49.252699

Вид разрешенного использования: промышленные и коммунально-складские предприятия

Находится на ул. Северная 30, 100 метров за Курьерным заводом.

1 800 000 Р
120 000 Р за сотку

8 960 818-57-44

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Bank Star Group
Агентство
на Avito с января 2018
Завершено 1238 объявлений

Надежный партнер Ликвидный продавец

12 объявлений пользователя
Посмотреть на профиль

Сообщить

Обоснование величин корректировок.

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

1. Оцениваемые права.

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

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Корректировка на торг вносится на основании данных, представленных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Для объектов аналогов принимается среднее значение – 6%.

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

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

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

Объявления объектов аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

5. Местоположение, транспортная доступность.

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

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая: статус населенного пункта, в котором расположен объект оценки; удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является важным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

В данном случае необходимо последовательно ввести следующие корректировки по фактору месторасположения:

- расположение в регионе (территориальная зона в регионе).

Корректировка на расположение в регионе вводится на основании коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – земельных участков, опубликованных в «Справочнике оценщика» («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018).

В каждом регионе выделяют типовые территориальные зоны, которые характеризуются подобными ценообразующими факторами (I, II, III, IV, V). В соответствии с классификацией, предложенной в исследовании, территориальная зона г. Тольятти относится к областному центру (зона I), так как г. Тольятти имеет численность населения около 710 тыс. чел, является административным центром Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения; образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе – город Тольятти; входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию. Соответственно, г. Жигулевск, в силу своего географического положения и социально-экономических показателей развития, относится к территориальной зоне – населенный пункт в окрестности областного центра (зона II).

Отношение цен земельных участков под промышленную застройку, относящихся к зоне II, к ценам аналогичных участков в зоне I, находится в доверительном диапазоне [0,83 – 0,88], среднее значение (наиболее вероятное) значение соотношения составляет 0,86. Таким образом, в цены объектов-аналогов №2,3 вводится понижающая корректировка - 14%. [Источник исследования: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки»/Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2021].

6. Рельеф участка.

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

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

Все объекты-аналоги относятся к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - коммерческое. Права иных лиц на земельный участок не выявлены.

Корректировки не применяются.

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

Топография, планировка

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

Площадь земельного участка

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

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

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Корректировка на площадь		
$\left(\frac{1647}{796} \right)^{-0.18} = 0.877$	$\left(\frac{1647}{1000} \right)^{-0.18} = 0.914$	$\left(\frac{1647}{1500} \right)^{-0.18} = 0.983$

9. Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 9

Расчетная часть				
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		730 000	850000	1800000
Площадь общая, кв.м.	1647,0	796	1000	1500
Удельная цена предложения, руб./м²		917	850	1200
Поправка на уторгование		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена		862	799	1128
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		862	799	1128
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка

Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		862	799	1128
Условия продажи	Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		862	799	1128
Условия рынка	Январь 2026г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		862	799	1128
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение
Поправка на вид использования/зонирование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		862	799	1128
Местоположение	г.Жигулевск	Г.Тольятти	Г.Тольятти	Г.Тольятти
Поправка на местоположение		-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена, руб./м ²		741	687	970
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Площадь общая, кв.м.	1647,0	796	1000	1500
Поправка на площадь		0,877	0,914	0,983
Скорректированная цена, руб./м ²		650	628	954
Рельеф участка	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		650	628	954
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²		650	628	954
Совокупная поправка, %		29%	26%	21%
Присвоенный вес		28,3%	31,6%	40,1%
Итого рыночная стоимость, руб./м ²	765			
Площадь Объекта оценки, м ²	1647,0			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.	1 260 000			

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 1647 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

1 260 000 (Один миллион двести шестьдесят тысяч) рублей

Определение полной стоимости замещения зданий, сооружений.

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости строительства по УПВС производится по следующей формуле:

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

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

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

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

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

K_{отсут} – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо элементов. В данном случае отсутствие киноустройства и мех.установки.

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

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

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

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

K_{91-4 кв-л 2025} – 196,75 индекс изменения сметных цен 1991 года к ценам декабрь 2025 года (Ко-Инвест 2024, выпуск 127)

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,12	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	0,10
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,15	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,09	0,06

Ист.информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Объекты аналоги, ист.информации [https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-\(см.Приложение\)](https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-(см.Приложение))

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Таблица №10

Наименова н. объекта	Основание расчета	V	Сед восст	Ккл им	Котс ут	Кдо п.	Ккап	К69- 84	К84- 91	К91- тек.	Кпп	ПСЗ с НДС
		м.к уб	руб.	коэффициент							%	
Лит.А-А1	УПВС №28, т.152	220 5	10,6	1	1	1,0 2	0,9 3	1,1 7	1,5 9	215,4	5	9 328 580,50
Лит.А2	УПВС №28, т.152	64	10,6	1	0,8	1	0,9 3	1,1 7	1,5 9	215,4	5	212 362

Определение величины износа зданий.

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

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

- *физический;*
- *функциональный;*
- *износ внешнего воздействия.*

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

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

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации,

градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

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

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

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

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

Определение физического износа.

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

Расчет физического износа проводится по формуле:

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

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

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

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

Расчет физического износа – методом экспертной оценки.

Котельная (лит. А-А1)

Таблица №7

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	10	50	5
Стены	44	50	22
Перекрытия	2	50	1
Крыша	12	60	7,2
Полы	6	70	4,2
Проемы	5	80	4
Отделочные работы	6	80	4,8
Инженерные сети (внутренние санитарно-технические и электрические устройства)	11	80	8,8
Прочие работы	4	80	3,2
Итого:	100		60,2%
Общий физический износ 60,0%			

Пристрой (лит. А2)

Таблица №8

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	10	50	5
Стены	44	50	22
Перекрытия	0	0	0
Крыша	12	60	7,2
Полы	6	70	4,2
Проемы	5	80	4
Отделочные работы	6	80	4,8
Инженерные сети (внутренние санитарно-технические и электрические устройства)	11	80	8,8
Прочие работы	4	80	3,2
Итого:	98		59,2%
И. физ. = 59,2 * 100 / 98 = 60,3%			
Общий физический износ 60,0%			

Путем сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу стоимости замещения каждого из них в общей стоимости здания, находится физический износ на момент его оценки, физический износ составил 60%.

Определение функционального износа.

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

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

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

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

Шкала показателей функционального износа сооружений и передаточных устройств.

Таблица №11

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

Так же функциональный износ может рассчитываться по методу Башкатова В.С. (данный метод опубликован в журнале «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 1 2006 г. в статье «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений»). По мнению Башкатова В.С. «В процессе эволюции человечества развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появились новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, утверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям и сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функционального назначения представлены в своде правил под названием «Нормали планировочных элементов».

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется в виду использование металлических конструкций (имеется в виду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям.

Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие – из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, эксплуатационные расходы и т.п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2% до 8 % в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80 % в год. Для строительной индустрии рост темпа развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4 %. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдается резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную степень функционального устаревания зданий и ряда сооружений по следующей формуле:

$$P_{\text{функц}} = 1 - 1/(1+i)^N, \text{ где}$$

$P_{\text{функц}}$ – степень функционального устаревания, %;

i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях) в год – в данном случае, 3%;

N – время, в годах, 1.

Оцениваемый объект был возведен в 1950-1973 году. Срок эксплуатации составляет более 50 лет. Тогда, исходя из приведенной выше формулы, величина функционального износа принимается 50 %.

Определение внешнего износа.

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

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

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

Внешний износ присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения.

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

где: ПСЗ – полная стоимость замещения, руб.;

И.физ. – физический износ, %;

И.функц. – функциональный износ, %;

И.внешн. – внешний износ, %;

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

Определение рыночной стоимости зданий затратным подходом.

Таблица №12

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Остаточная стоимость зданий без НДС, руб.	Рыночная стоимость здания с НДС, руб.	Стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.
Лит.А-А1	9 328 580,50	-60,0%	-50,0%	0	2 045 012	2276174		
Лит.А2	212 362	-60,0%	-50,0%	0	46 554	51816		
ИТОГО	9 540 942				1 908 188	2 327 990	1 260 000	3 587 990

Таким образом, **рыночная стоимость** объекта недвижимости, определенная затратным подходом, округленно составляет на дату оценки с учетом НДС (22%):

3 587 990 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот девяносто) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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

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

$$\text{Ст. Об.} = \text{ЗП} \times \text{ф зп} + \text{СП} \times \text{ф сп}, \text{ где}$$

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №14

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, без НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	1	
Объект оценки нежилое здание	0	2 327 990	0	
Объект оценки земельный участок	0	0	1 260 000	
ИТОГО				3 587 990

Таким образом, рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 433,8 кв.м., расположенного на земельном участке, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

3 587 990 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот девяносто) рублей

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

Рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 433,8 кв.м., расположенного на земельном участке, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, г.Жигулевск, котельная 15, ул.Первомайская по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС (22%):**

3 587 990 (Три миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот девяносто) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, 1-этажное, в том числе подземных 0, общей площадью 433,8 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:577	2 327 990 (Два миллиона триста двадцать семь тысяч девятьсот девяносто) рублей в том числе, НДС 419 801,47
Земельный участок, общей площадью 1647 кв.м., кадастровый номер 63:02:0303018:859, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание	1 260 000 (Один миллион двести шестьдесят тысяч) рублей без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	3 587 990

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.

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

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

6. ЛИТЕРАТУРА.

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

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

Книги, справочные и периодические издания.

12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
13. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
14. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
15. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
16. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
17. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта
Приложение 2. Копии документов на объект оценки
Приложение 3. Сведения об оценщике

Фотографии объекта оценки









Таблица 152. Котельные отопительные одноэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты железобетонные; стены кирпичные; перегородки кирпичные; перекрытия железобетонные; крыша совмещенная; кровля из рулонных материалов; полы цементные и асфальтовые.

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

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 152

Территориальные пояса	Объем зданий в куб. м, до	
	5003	10000
	а	б
1	10,6	7,6
2	11,7	8,4
3	12,1	8,7
4	12,6	9
5	13,7	9,8
6	21,8	15,7
7	26,8	19,2
8	28,4	20,4
9	30,6	22
10	34,6	24,8

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 152А

№ п/п	Конструкции	а	б
1	Фундаменты	10	11
2	Стены и перегородки	44	45
3	Перекрытия	2	7
4	Крыши	12	12
5	Полы	6	3
6	Проемы	5	4
7	Отделочные работы	6	5
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	11	10
9	Прочие работы	4	3
	Итого	100	100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

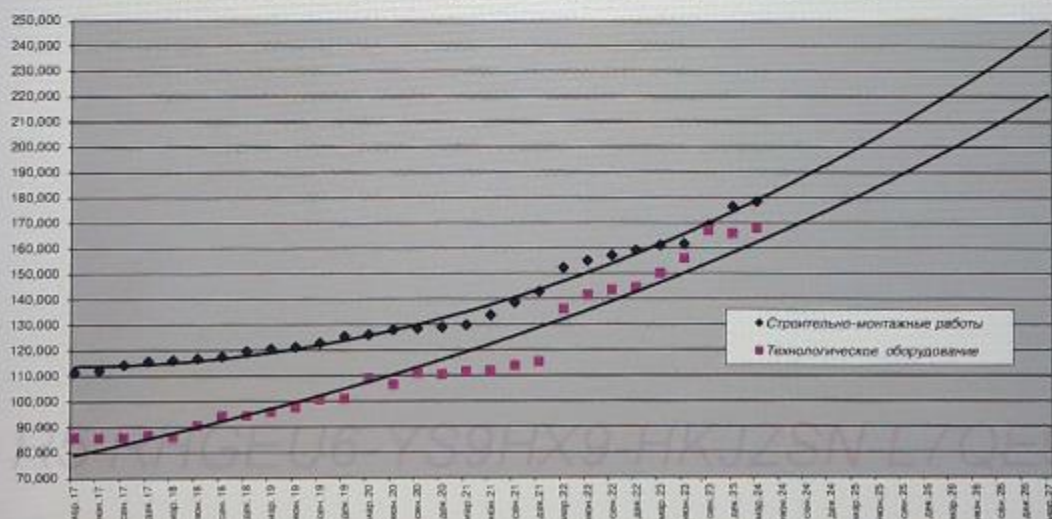
Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,181	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,950	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,688	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,351	1,415

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,796
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	183,529	3,018	166,285	-0,947
Сентябрь 24	188,436	2,674	170,614	2,603
Декабрь 24	193,509	2,692	175,055	2,603
Март 25	198,750	2,708	179,612	2,603
Июнь 25	204,156	2,720	184,288	2,603
Сентябрь 25	209,730	2,730	189,086	2,603
Декабрь 25	215,470	2,737	194,008	2,603
Март 26	221,376	2,741	199,059	2,603
Июнь 26	227,450	2,743	204,241	2,603
Сентябрь 26	233,689	2,743	209,558	2,603
Декабрь 26	240,096	2,741	215,014	2,603
Март 27	246,669	2,738	220,611	2,603

2

Строительно-монтажные работы



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

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 26.08.2024, поступившего на рассмотрение 26.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215309755			
Кадастровый номер:	63:02:0303018:577		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0303018		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0000687; Условный номер 63:02:000000-0000(0)/5:0000687:AA1A2/0061:00:0024:000:0:0		
Местоположение:	Самарская область, г. Жигулевск, ул. Первомайская, котельная № 15		
Площадь:	433,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание (лит. А, А1, А2)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2221338,88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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		

		<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p><p>Сертификат: 0080805687401C838D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p></div>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

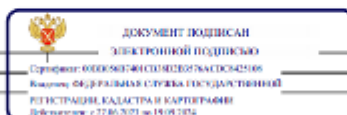
Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215309755			
Кадастровый номер:	63:02:0303018:577		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Исъязова Светлана Анатольевна, действующей(их) на основании документа ¹⁰⁸ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000805687401C838D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Сведения о зарегистрированных правах

Заглавие			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
26.08.2024г. № КУВН-001/2024-215309755			
Кадастровый номер:		63:02:0303018:577	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63-02-1/2001-3080.1 16.10.2001 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	Заявления 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	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г.			
Кадастровый номер:	63:02:0303018:859		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0303018		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, котельная 15, ул. Первомайская		
Площадь, м²:	1647 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0303018:554, 63:02:0303018:638, 63:02:0303018:606, 63:02:0303018:612, 63:02:0303018:577		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	коммунальное обслуживание		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Администрация городского округа Жигулевск Самарской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Жигулевск		


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8030403314030447071279847050 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 25.12.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г.			
Кадастровый номер:	63:02:0303018:859		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:02:0303018:859-63/092/2025-1 21.03.2025 18:43:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

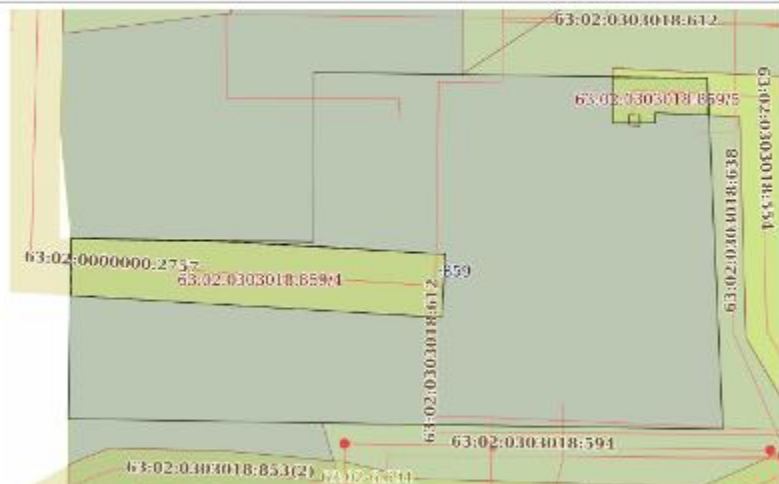

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8030403314030447071279847050 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 25.12.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г.			
Кадастровый номер:		63:02:0303018:859	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609.0005.18.002.1644597.022570371069 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2020 по 28.10.2027	инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2025г.			
Кадастровый номер:		63:02:0303018:859	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Безусловные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609.0005.18.002.1644597.022570371069 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2020 по 28.10.2027	инициалы, фамилия	

МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Минугосхоз
Бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

на здание *Котельная № 15*
назначение нежилого строения

Район *с/р Голышцево*
Город (пос.) *Менделеевск*
Улица (пер.) *Первомайская* №

Квартал №
Инвентарный №

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МКХ РСФСР
от №

(Реестровый №)

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М

68

III. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение Котельная - котельная
 Использование —
 Количество мест (мощность) 4 котла

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

Длина по плану	Наименование частей строения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
А	котельная	$(24,8 \times 13,25) +$ $+ (2,86 \times 13,01) + (28 \times 1,15) +$ $+ (6,03 \times 16,12) - (2,95 \times 1,11)$	368,4 34,8 95,6	4,7 3,2 3,65	1731 121 353
Б	пристрой	$8,55 \times 3,55$	30,28	2,40	74
		Σ	529,6		

V. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера А-Д Год постройки 1990-1993 Число этажей 7
 Группа капитальности Б Вид внутренней отделки кросс

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в проц.	% износ к строен. (гр. 7 и гр. 6) 100	Тех. износ в %	
									здания	к строению
1	Фундаменты	Грунт неуст.	трещ.	10	1	10	50	5		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	т-т	44	1	44	50	22		
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	деревянные	трещины	2	1	2	40	98		
	чердачное									
	междуэтажные									
	надподвальными									
4	Крыша	пл. галст. шиф.	трещ.	12	1	12	40	48		
	с об. с шиф. кр.									
5	Полы	н. бетонные		6	1	6	50	3		
6	Проемы	оконные	др. створки	5	1	5	30	15		
	дверные	др. створки	трещины							
7	Отделка	штукатур.		6	1	6	40	24		
	наружная	штукатур.								
	внутренняя	штукатур.								
8	Санитарно-технические устройства	ванна, унитаз, раковина, стир. машина, холодильник, плита	часть сломана	11	113	124	40	5,1		
9	Прочие работы	др.		4	1	4	40	1,6		

Итого 100 104,7 × 46,2 ×
 % износа (гр. 9) × 100 = $\frac{46,2 \times 100}{104,7} = 44,2\%$
 % износа, приведенный к 100 по формуле
 % износа (гр. 7) × 100 = $\frac{46,2 \times 100}{104,7} = 44,2\%$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера Л Год постройки 1925 Число этажей 7
Группа капитальности б Вид внутренней отделки плоский

к стро- еию	№ п. п.	Описание конструктив- ных элементов	Описание конструктив- ных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т. п.)	Уд. веса по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент после поправки	Износ в проц.	% износ к строит. гр. 1 х гр. 8 100	Тех. изм. Износ в проц.
11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1	Фундаменты	буль. бетонно плитой	хор	10	986.66	20	13		
	2	а) стены и их наружная отделка	кирпич 1-е т-0.25	7-	44	986.29	20	5.8		
		б) перегородки	кирпичные 0.2							
	3	Перекрытия								
		чердачные	-		2	-	-			
		междуэтажные								
		надподвальные								
	4	Крыша	шифр	хр	12	1	12	30	36	
	5	Полы	плиточные	хор	6	1	6	20	1.2	
	6	Проемы								
		оконные	дв. шифр	хр	5	1	5	30	1.5	
		дверные	финишес.							
	7	внутренняя отделка	штукат.	хор	6	1	6	20	1.2	
			кар	штукат. карт						
	8	Санитарно- и электро- технические устройства								
		отопление	дв							
		водопровод	дв							
		канализация	дв							
		горяч. водоснаб.	дв		11	4.4	20	2.5		
		ванны								
		электроосвещ.	дв	7-						
		радио								
		телефон	дв							
		вентиляция	дв							
		лифты								
	9	Прочие работы	дв		4	1	4	20	0.8	
X				Итого	100	X	89	X	100	X

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{100 \times 100}{89} = 112.2\%$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

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 перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение . .												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

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 перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы . .												
Электроосвещение . . .												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость из расчета по таблице	Поправки к стоим. коэф. на:								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем — м³, площадь — м²)	Восстанов. стоим. в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельн. вес	группу капитальн.	4%	5%	6%	7%	8%	9%					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
А-Д	котельная	18	152	м³	10,6	1,02	0,99						3916	1215	66493	45	36581	
А-2	пристрой	28	152	м³	10,6	0,99	0,99						2365	64	1515	22	1180	
														6808		37781		

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



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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,

заключающей договоры на проведение оценки № 922/2908618387

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 Е - mail center-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 1: Заявление на страхование. - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2908618387 от 30.10.2025 г. - Правила страхования, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года.
Представитель страховщика: Марюков Юрий Михайлович	
Код 8254197	

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

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



**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: Москва 2014 - 40 000 экз.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональных деятельности

Регистрационный номер 02-0430



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Жапаров Сергее
(фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 07 января 2007 по 24 мая 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институт

технической подготовки и

автоматизации производства - системного

по автоматизации систем автоматизации

автоматизации систем

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2007 г.

удостоверяет право (срок действия диплома) Жапаров

Сергей (фамилия имя отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере систем

автоматизации систем (именно)



Город Москва Fed мос

Сергей
(подпись)