



**ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА
ООО «ЭКСПЕРТ-С»**

ОТЧЕТ

№ 161/1-25

об оценке рыночной стоимости имущества по состоянию на 30 мая 2025 г.

Заказчик: Муниципальное учреждение - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Клявлинский Самарской области.

Адрес: 446960, Самарская область, ст. Клявлино, ул. Октябрьская, д. 60.

ст. Шентала

2025 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	Нежилое здание: склад запасных частей №4, общая площадь 441,00 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Клявлинский, сельское поселение станция Клявлино, железнодорожная станция Клявлино, улица Советская, здание 49/1, кадастровый номер: 63:21:0906036:252.
Субъект права:	Муниципальное образование сельское поселение станция Клявлино муниципального района Клявлинский Самарской области – собственность.
Заказчик:	Муниципальное учреждение - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Клявлинский Самарской области.
Основание для проведения оценки:	Договор об оценке № 161/1-25 от 30 мая 2025 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости имущества для купли-продажи.
Вид стоимости:	Рыночная.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.
Оцениваемые права (улучшения), ограничения прав:	На основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 29.05.2025 г., Нежилое здание: склад запасных частей №4 принадлежит муниципальному образованию сельское поселение станция Клявлино муниципального района Клявлинский Самарской области – собственность 63:21:0906036:252-63/094/2025-1 от 29.05.2025 г. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано.
Дата оценки:	30 мая 2025 г.
Дата обследования объекта оценки:	30 мая 2025 г.
Дата определения стоимости:	30 мая 2025 г.
Дата проведения оценки:	30 мая 2025 г.
Дата составления отчета:	30 мая 2025 г.
Порядковый номер отчета:	161/1-25.
Возможность участия объекта оценки в гражданском обороте:	Участие объекта оценки в гражданском обороте возможно, без ограничений.
Обязательность проведения оценки:	Обязательна, муниципальная собственность.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных.
Остаточная стоимость, руб.	Нет данных.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход:	Расчеты приведены в приложении № 1 данного отчета.
Сравнительный подход:	Не применялся (отказ см. гл. IV, разд. 1).
Затратный подход:	Не применялся (отказ см. гл. IV, разд. 1).

Результат оценки: Основываясь на проведенной экспертизе оцениваемого имущества, и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа объекта оценки, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущественного комплекса, оценщики пришли к заключению, что итоговая величина рыночной стоимости представленного к оценке имущества с учетом НДС округленно составляет:

997 600,00

(Девятьсот девяносто семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек)

Оценщик ООО «Эксперт-С»
действительный член Ассоциации РОО;

Директор ООО «Эксперт-С»
действительный член Ассоциации РОО;



 Краснов С. П.

 Краснов С. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ, ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	12
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	34
2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
ГЛАВА IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	36
2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	37
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	37
ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Основания для проведения оценщиком оценки, объекта оценки.

Основанием проведения оценки является Договор № 161/1-25 от 30 мая 2025 г. на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, заключенный с **Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Клявлинский Самарской области в лице руководителя Князевой Г.В.** именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **ООО «Эксперт-С» в лице директора Краснова С. П.**, именуемый в дальнейшем «Оценщик».

2. Задание на проведение оценки.

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
Объект оценки, включая права на объект оценки	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Нежилое здание: склад запасных частей №4, общая площадь 441,00 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Клявлинский, сельское поселение станция Клявлино, железнодорожная станция Клявлино, улица Советская, здание 49/1, кадастровый номер: 63:21:0906036:252.
Состав Объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 6 ФСО №10	Нежилое здание: склад запасных частей №4, общая площадь 441,00 кв. м., кадастровый номер: 63:21:0906036:252.
Характеристики Объекта и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО №7 п. 6 ФСО №10	Характеристики объекта указаны в следующих представленных Заказчиком документах: - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 29.05.2025 г. - Технический паспорт на объект недвижимости от 30.03.1998 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п. 8 ФСО №7	Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, ограничения (обременения) не зарегистрировано.
Цель оценки	пп. 2 п. 3 ФСО IV	Определение рыночной стоимости имущества для купли-продажи.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	пп. 3 п. 3 ФСО IV	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости, предпосылки стоимости	пп. 4 п. 3 ФСО IV	Рыночная стоимость, исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II.
Дата оценки	пп. 5 п. 3 ФСО IV	30 мая 2025 г.
Специальные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	Необходимость в специальных допущениях отсутствует. Отчет об оценке объекта оценки должен быть подготовлен в соответствии со следующими

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
		существенными допущениями. 1. Исполнитель должен основываться на информации, предоставленной Заказчиком. Документы и информация, получаемые Исполнителем от Заказчика, принимаются как достоверные. В случае выявления Исполнителем противоречий, предоставляемых данных, Исполнитель обязан уведомить Заказчика в письменной форме о выявленных противоречиях. Оценка выполняется исходя из предоставленных письменных ответов Заказчика, а при их отсутствии, на основании принятых допущений, о чём указать в соответствующем разделе отчёта об оценке и в сертификации результата оценки. 2. Оценка производится в предположении о том, что скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта права и его окружения, отсутствуют.
Иные существенные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	Отсутствуют.
Ограничения оценки	пп. 7 п. 3 ФСО IV	Осмотр произведен оценщиком лично, путем согласования с заказчиком, с применением фото технических средств. Осмотр производился оценщиком визуально, без привлечения отраслевых экспертов. Материалы и документы по Объекту оценки предоставляются Заказчиком оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	пп. 8 п. 3 ФСО IV	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению недопустимо.
Указание на форму составления отчета об оценке	пп. 9 п. 3 ФСО IV	Отчет составляется на бумажной основе, в одном экземпляре.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	пп. 1 п. 4 ФСО IV	- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 29.05.2025 г.

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
		- Технический паспорт на объект недвижимости от 30.03.1998 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп. 2 п. 4 ФСО IV	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	пп. 3 п. 4 ФСО IV	Иные лица.
Формы представления итоговой стоимости	пп. 4 п. 4 ФСО IV	Итоговая стоимость указывается с учетом НДС. Представляется в виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	пп. 5 п. 4 ФСО IV	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	пп. 6 п. 4 ФСО IV + п. 9 ФСО №7	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о заказчике:	
Полное наименование:	Муниципальное учреждение - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Клявлинский Самарской области.
Организационно-правовая форма:	Муниципальное казенное учреждение.
Место нахождения:	446960, Самарская область, ст. Клявлино, ул. Октябрьская, д. 60.
Реквизиты:	ИНН 63730002444 КПП 637301001 Номер казначейского счета – 03231643366220004200 ЕКС 40102810545370000036 Отделение Самара Банка России/УФК по Самарской области г. Самара БИК – 013601205
Сведения об оценщике, работающим в ООО «Эксперт-С»:	
Ф.И.О. оценщика:	Краснов Сергей Петрович.
Должность:	Директор.

Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 002100.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541862 от 30 января 2004 г., регистрационный № 212-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041822-1 от 18 июля 2024 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24 – 002100 от 02 декабря 2024 г. Обязательного страхования ответственности Оценщика с СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование».
Стаж работы в оценочной деятельности:	21 год.
Контактный номер телефона:	89276530297.
Почтовый адрес:	Самарская область, Шенталинский район, ст. Шентала, ул. Пионерская, д. 22.
Адрес электронной почты:	shenksp@mail.ru.
Ф.И.О. оценщика:	Акст Виталий Александрович.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 000975.
Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП № 541855 от 30 января 2004 г. о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041413-2 от 15 июля 2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041360-1 от 15 июля 2024 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-167918/24 от 07 декабря 2024 г. СПАО «ИНГОССТРАХ».
Стаж работы в оценочной деятельности:	21 год.
Юридическое лицо:	ООО «Эксперт-С».
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического	Общество с ограниченной ответственностью

лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	«Эксперт-С».
Место нахождение:	Самарская область, Шенталинский район, ст. Шентала, ул. Пионерская, д. 22.
Реквизиты организации:	ИНН 6386002760 КПП 638601001 ОГРН 1046302500089 от 30 января 2004 г. ОКПО 70937719 Р/с 40702810054260100173 Поволжский банк ПАО «Сбербанк России» г. Самара БИК 043601607 К/с 301018102000000000607
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика:	В отношении объекта (объектов) оценки Оценщик (Оценщики) не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик (Оценщики) не являются участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а так же юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика (Оценщиков). Оценщик (Оценщики) не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика. Оценщик (Оценщики) не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. При проведении оценки объекта (объектов) оценки не допускалось вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика (Оценщиков) и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе не ограничивался круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки. Юридическое лицо с которым у Оценщика (Оценщиков) заключен трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

4. Сертификат качества оценки.

Оценщик (Оценщики), проводивший оценку данного объекта (объектов) оценки, подтверждает на основании имеющихся знаний и профессиональных убеждений, что¹:

1. В отношении объекта (объектов) оценки Оценщик (Оценщики) не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
2. Оценщик (Оценщики) не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а также юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика (Оценщиков).
3. Оценщик (Оценщики) не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица - заказчика. Оценщик (Оценщики) не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
4. При проведении оценки объекта (объектов) оценки не допускалось вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика (Оценщиков) и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе не ограничивался круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки.
5. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки.
6. Юридическое лицо, с которым у Оценщика (Оценщиков) заключен трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
7. Оценка стоимости объекта оценки и составление Отчета об оценке выполнены в соответствии с требованиями следующих нормативных актов, в редакции, действующей на дату составления отчета: Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ; 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 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик, действительный член Ассоциации РОО:

Краснов С. П.



¹ ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ.

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- ✓ выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов, в предположении их достоверности;
- ✓ согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемой собственности, на основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- ✓ Объект по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- ✓ Объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- ✓ Объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- ✓ в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- ✓ выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- ✓ оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- ✓ отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- ✓ заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- ✓ все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов имущества: Федеральный стандарт

оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II)	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	

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. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (протокол №28-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С). СПОД РОО 2022 и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, и др., в том числе сайты самарских агентств недвижимости;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Аналитические исследования Ассоциации рынка недвижимости СтатРиелт.

- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки, г.Нижний Новгород, 2024 г.
 - Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
 - Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>); данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Анализ рынка коммерческой недвижимости Самарской области, справочная база ООО «Эксперт-С». Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 29.05.2025 г.; Технический паспорт на объект недвижимости от 30.03.1998 г.

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Вид оцениваемой стоимости - **рыночная стоимость**, исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II.

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины 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;
- 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 предположках 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила

взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции Объекта рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.13. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов. На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд и осмотр Объекта оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и районе расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ. Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риелторских структур и т.д.

Анализ наиболее эффективного использования объекта. Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (п.6 ФСО II). Анализ был произведен на основе собранных данных и осмотра Объекта Оценщиком, на основании которых сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой

стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации.

Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

1.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Назначение объекта	Нежилое здание: склад запасных частей №4.
Текущее использование	Объект оценки не используется по назначению.
Расположение объекта оценки	Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Клявлинский, сельское поселение станция Клявлино, железнодорожная станция Клявлино, улица Советская, здание 49/1.

Наименование оценочной зоны	Производственная зона.
Преобладающая застройка микрорайона	Одноэтажные нежилые здания.
Качество застройки	Строения 70-90-х годов.
Этажность	1 этажный.
Подвал (кв. м.)	Нет.
Общая площадь (кв. м.)	441,00 кв. м.
Год постройки здания	1986 г.
Нормативный срок службы здания	100 лет.
Фактический срок эксплуатации объекта	39 лет.
Высота помещений (м.)	7,50 м.
Строительный объем основного строения (куб. м.)	2652,00 куб. м.
Дополнительная инженерное обеспечение	Нет.
Слаботочное обеспечение	Нет.
Дополнительные системы безопасности	Нет.
Техническое обеспечение здания	Нет.
Коммуникации	Нет.
Конструктивные элементы объекта оценки	Фундамент – бетонный, стены – металлические по металлическим фермам (ангарного типа), перегородки – отсутствуют, полы – бетонные.
Состояние конструктивных элементов (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Сведения о капитальных ремонтах	Нет.
Внутренняя отделка	Простая.
Наружная отделка	Отсутствует.
Состояние внутренней отделки (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Состояние коммуникаций (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)	При визуальном осмотре видимых дефектов не выявлено
Наличие критериев физического износа наружных стен	При визуальном осмотре местами деформация стен
Наличие критериев физического износа перекрытия	При визуальном осмотре трещины, осадочной деформации, протечек не выявлено
Наличие критериев физического износа кровли	При визуальном осмотре следы протечек и повреждений не выявлено
Информация об аварийности здания	Отсутствует.
Соответствие планировки дома поэтажному плану ЦТИ и наличие переоборудований	Соответствует плану, внутренней перепланировки не было.
Срок экспозиции	5-12 месяцев.
Физический износ (%)	39,00 %
Функциональный износ	0,00 %
Внешнеэкономический износ	0,00 %
Общий (накопленный) износ	$\text{Из}_{\text{об}} = \text{Из}_{\text{физ}} + \text{Из}_{\text{фун}} + \text{Из}_{\text{внеш}}$ $\text{Из}_{\text{об}} = 39,00 + 0,00 + 0,00 = 39,00 \%$

Степень ликвидности	Средняя.
Основной тип застройки	Уличная, плотная с разрывами.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Удаленность от районного центра	Райцентр.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах шаговой доступности (в пределах 500 м.)	Есть.
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют.
Качество дорог	Асфальт.
Состояние дорог	Удовлетворительное.
Экологическая обстановка	Хорошая.
Назначение объекта согласно проекту	Нежилое здание: склад запасных частей №4.
Культурная, архитектурная или иная ценность объектов	Нет.
Рельеф земельного участка	Ровное место.
Освещение улицы	Есть.
Возможность круглогодичного подъезда и заезд на участок на легковом автомобиле	Есть.
Полнота застройки	45 %
Благоустройство территории	Нет.
Кадастровая стоимость	Нет данных.
Кадастровый номер	63:21:0906036:252
Источник информации	Информационно-аналитическое обозрение "Новости рынка недвижимости" за май 2025 г.; Сборники УПВС № 1-37, 1969-71 гг.; Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", "КО-ИНВЕСТ"; Справочная база ООО «Эксперт-С».
Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных характеристик объекта оценки	- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 29.05.2025 г. - Технический паспорт на объект недвижимости от 30.03.1998 г.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

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

2.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости на дату оценки²

Несмотря на санкции, российский ВВП в предшествующем 2023 году вырос на 3,5% (данные Минэкономразвития). Это в два-три раза выше прогнозов, которые были в начале года. Одной из причин такого роста ВВП были цены на нефть. Они оказались выше прогнозов. Кроме того, западные санкции - в том числе потолок цен в \$60 за баррель - не помешали России хорошо зарабатывать на торговле энергоресурсами. Как сообщает Минфин, если в первой половине года мы продавали нефть по цене ниже потолка, то уже летом стоимость барреля перевалила за \$60. И несколько месяцев держалась возле отметок в \$70-80 за бочку. По словам

² АРН СтатРиелт <https://statrielt.ru/>

вице-премьера Александра Новака, нефтегазовые доходы России в 2023 году составили около 9 трлн рублей. Это на триллион больше, чем было запланировано (<https://www.kp.ru/daily/27550/4873812/>).

По данным BitRiver³, прибыль предприятий в 2023 году увеличилась на 24 процента, причем нефинансовая сфера зарабатывает в разы больше.

По данным департамента исследований и прогнозирования Центробанка, рост ВВП продолжился в четвертом квартале 2023 года, но его темпы замедлились по сравнению с показателями третьего квартала. В департаменте отметили, что ухудшились показатели входящих потоков платежной системы ЦБ, индексы PMI. Также наблюдается снижение оптимизма в промышленности, фиксируемое опросами ИЭП4. В конце декабря 2023 года Росстат увеличил оценку роста ВВП РФ в 2021 году на 0,3 процентного пункта (до 5,9%), понизив оценку спада в 2022 году почти вдвое — до 1,2% с 2,1%. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в IV квартале 2023 года был зафиксирован на уровне 5,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

По первой оценке Росстата, по итогам 2023 года индекс физического объема ВВП составил 103,6%, в текущих ценах объем ВВП составил 171 041,0 млрд рублей. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%.

К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Таблица 2

Основные макроэкономические показатели РФ

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023	2023
ВВА	102,5	102	97,3	104,7	97,9	98,2	104,9	105,5	105,1	103,6
Строительство	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	110	109,1	107,5	106,6	107,9
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	108,4	111,9	108,6	102,7	105,2	107,2	107,4
Индекс промышленного производства	102,9	103,4	97,1	106,3	100,7	98,6	105,7	105,4	104,1	103,5
Инвестиции в основной капитал	105,1	101,3	99,5	107,7	104,6	100,7	112,6	113,3	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,1	101	98	103,3	99,0	104,4 ^[2]	105,22	103,32	108,02	105,42
Реальная зарботная плата	107,4	102,5	103,8	104,5	100,3	101,9	111,4	108,7	-	107,6 ^[3]
Оборот розничной торговли	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	93,1	109,4	111,3	111,1	106,4
Экспорт товаров	127,4	94,4	78,3	146,8	86,1	-	-	-	-	71,73
Импорт товаров	105,6	101,7	94,4	126,8	85,0	-	-	-	-	111,73

³ <https://ria.ru/20231230/itogi-1917431489.html>

Индекс промышленного производства в IV квартале 2023 года составил 104,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. По итогам IV квартала 2023 года добывающая промышленность показала спад на 0,7% по сравнению с IV кварталом 2022 года, в то время как выпуск обрабатывающих производств показал рост на 7,8%. Индекс потребительских цен по итогам 2023 года составил +5,9%, в то время как по итогам 2022 года +13,8%. Продовольственная инфляция за 2023 год составила 108,2% по сравнению с предыдущим периодом, непродовольственная – 106,0%.

Индекс промышленного производства в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 103,5%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2023 г. по сравнению с 2022 г. составил 98,7%, по виду деятельности "Обрабатывающие производства" - 107,5%.

Таблица 3

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Индекс потребительских цен	102,9	104,5	103,4	106,7	113,8	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	111,9	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,2	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,7	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7

Оборот розничной торговли в 2023 году составил 47 404,9 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В IV квартале данный показатель составил 13 377,4 млрд рублей, или 111,1%, в III квартале 2023 года данный показатель увеличился на 11,3% по сравнению с соответствующим периодом 2022 года (93,1% в I квартале 2023 года).

Оборот общественного питания в 2023 году составил 2 826,4 млрд рублей, или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах), объем платных услуг населению составил 14 770,7 млрд рублей, или 104,4%, оборот оптовой торговли – 136 893,3 млрд рублей, или 110,9%.

Выводы: Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

2.1.2. Общая социально - экономическая ситуация в Самарской области на дату оценки

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении крупнейшей в Европе реки Волги и занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31% территории России. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на юге - с Саратовской областью, на востоке - с Оренбургской областью, на северо-западе - с Ульяновской областью, на юго-западе – с Казахстаном. Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа и Поволжского экономического района. Территория губернии расположена в среднем течении Волги – крупнейшей реки европейской части России.

Климат области - континентальный, со среднегодовой температурой воздуха +3,8 градусов по Цельсию, средней температурой января -13,9 градуса, средней температурой июля +20,1 градуса. Значительные земельные угодья области являются зоной рискованного земледелия.

Численность населения региона составляет 3179,0 тыс. человек - 2,2% населения России и 10,9% населения Приволжского федерального округа. По численности населения Самарская область занимает 11 место среди регионов России и 4 место среди регионов Приволжского федерального округа. Областной центр – городской округ – Самара с численностью населения свыше 1 млн. человек.

Самарская область является высокоурбанизированным регионом, большинство граждан Самарской области проживают в городской местности (79,8% от численности населения области). На территории Самарской области находится уникальная двухядерная Самаро-Тольяттинская агломерация, в которой проживает более 85% населения области.⁴

Административное деление: 11 городов (Самара, Сызрань, Тольятти, Жигулевск, Новокуйбышевск, Чапаевск, Отрадный, Кинель, Похвистнево, Октябрьск, Нефтегорск), 12 городских районов, 24 поселка городского типа, 27 сельских районов, 324 сельских волости.

Самарская область - крупный *транспортный центр*. Многие из транспортных маршрутов пересекаются в Самаре: железные и автомобильные дороги направлений Москва - Сибирь, Москва - Кавказ, Урал - Юг и речные (по Волге) до Каспийского моря. Через Самарскую область проходят важнейшие воздушные линии государственного значения, имеется крупнейший в Поволжье международный аэропорт Самара (Курумоч). Ведущая роль отведена крупным организациям, таким как: филиал ОАО «РЖД» – Куйбышевская железная дорога, ОАО «Международный аэропорт «Курумоч», ОАО «Авиакомпания «Самара», ОАО «Самарский речной порт», ОАО «Порт Тольятти».

Рынок труда. Общая численность занятых в Самарской области – 1714,3 млн.чел. Численность занятых в сельском хозяйстве – 95,6 тыс.чел., это 5,6% от общей численности занятых в области.

В Самарской области более 4 млн. га земель сельскохозяйственного назначения. Площадь сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения – 3,8 млн. га (более 7% сельскохозяйственных угодий по Приволжскому федеральному округу), в том числе пашни – более 2,8 млн.га. Естественные кормовые угодья (сенокосы и пастбища) составляют более 800 тыс.га.

Самарская область является одним из развитых *промышленных центров* России. Регион занимает 2 место в ПФО – по «производству и распределению электроэнергии, газа и воды», 4 место – по «добыче полезных ископаемых», 5 место по объему отгруженных товаров «обрабатывающих производств».

Основными полезными ископаемыми области являются нефть и попутный газ. В Самарской области также добываются горючий сланец, силикатная глина, самородная сера, минеральные и радоновые воды, поваренная соль, строительный камень, ряд других веществ и минералов, имеющих большую экономическую ценность. Основное полезное ископаемое области – нефть. На территории региона открыто более 380 месторождений нефти. Запасы и ресурсы углеводородного сырья исчисляются миллиардом тонн.

Промышленность. Самарская область является одним из развитых промышленных центров России. Регион занимает 4 место в ПФО по объему отгруженных товаров промышленного производства, в том числе 5 место – по обрабатывающим производствам, 4 место – по добыче полезных ископаемых и обеспечению электрической энергией, газом и паром, 1 место – по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов.

На территории области функционируют около 700 крупных и средних промышленных предприятий. В структуре валового регионального продукта доля промышленности составляет более 46%. Промышленный комплекс включает в себя добывающие, обрабатывающие отрасли и энергетику. Основу развития экономики области составляют высокотехнологичные

⁴ http://economy.samregion.ru/activity/econmic/values_so

обрабатывающие производства с высокой добавленной стоимостью (автомобилестроение, производство авиационной и космической техники, на долю которых приходится около 27% всего объема промышленной продукции области), производства с высокой глубиной переработки (химия, металлургия). Наращивание производства произошло в отраслях, составляющих около 35,5% обрабатывающей промышленности, в том числе в химии и нефтеперерабатывающей промышленности, авиационно-космическом комплексе, металлургии, производстве строительных материалов, лекарственных средств, компьютеров, бумаги. По выпуску ряда значимых номенклатурных позиций Самарская область занимает существенную долю в российском производстве. В настоящее время в регионе производится около 25% новых легковых автомобилей, выпускаемых в России, 23% аммиака, 10% топочного мазута, по 7-8% автомобильного бензина, дизельного топлива, первичной переработки нефти, 5-6% полимерных пленок, подшипников, пива, 4% пластмасс в первичных формах, 3% добытой нефти. На территории области реализуются две государственные программы, направленные на развитие промышленного комплекса и расширение использования природного газа в качестве моторного топлива.

В 2024 году экономика Самарской области развивается в условиях, сохраняющих санкционных ограничений. Несмотря на это, она демонстрирует устойчивость и адаптацию к изменившимся реалиям. Большинство показателей социально-экономического развития региона имеют позитивную динамику, превышающую среднероссийские темпы.

Таблица 4

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

Показатели	2023 г.	в % к 2022 г.
Оборот организаций, млн рублей	5552246,4	120,7
Индекс промышленного производства, %	х	109,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:		
добыча полезных ископаемых	582138,6	111,6
обрабатывающие производства	1529200,6	120,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	134112,7	104,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	44038,3	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	288799,9	97,4 ¹
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади ²	1938,2	103,0
в т. ч. индивидуальными застройщиками ²	1141,1	94,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:		
транспортировка и хранение	301933,5	124,6
деятельность в области информации и связи	75595,8	119,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	949750,7	108,2 ¹
Оборот общественного питания, млн рублей	47409,7	119,5 ¹
Оборот оптовой торговли, млн рублей	1718652,0	113,1 ¹
Объем платных услуг населению, млн рублей	238302,8	104,0 ¹
Объем бытовых услуг, млн рублей	24533,8	105,5 ¹

Индекс потребительских цен, %	x	106,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ³ , %	x	103,4
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ⁴ , тыс. человек	x	x

Одной из важнейших тенденций в текущем году является возобновление роста в промышленном комплексе, связанное с увеличением объемов производства в обрабатывающем секторе и добыче полезных ископаемых. Продолжается рост инвестиционной активности. В положительной зоне находятся показатели развития малого и среднего предпринимательства, растет грузооборот предприятий транспорта. Увеличение заработной платы, реальных доходов и кредитной активности населения позитивно сказывается на восстановлении потребительского спроса. Вместе с тем за прошедший период текущего года произошло снижение объемов строительных работ и жилищного строительства.

Важным фактором станет повышение финансовой устойчивости предприятий: по оценке, в 2023 году прибыль прибыльных организаций увеличилась по сравнению с 2022 годом на 7,6%. С учетом сложившихся тенденций и факторов экономического роста за 2023 год объем валового регионального продукта (далее – ВРП) в номинальном выражении увеличился на 8,4% к предыдущему году (в расчете на душу населения – 802 тыс. рублей). В сопоставимых ценах прогнозируется рост показателя на 5,3%, что выше, чем в целом по Российской Федерации (индекс физического объема валового внутреннего продукта оценивается в размере 102,6 – 102,8%). Такая динамика развития позволяет компенсировать падение экономики области в 2022 году и выйти на докризисный уровень (2023 год к 2021 году – 102,1%), а также превысить допандемийный уровень (2023 год к 2019 году – 101,2%).

Основными драйверами роста выступают отрасли машиностроительного и химического комплексов. Устойчивыми темпами с начала года растет выпуск в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (165,4%), машин и оборудования (198,5%) и электрооборудования (130,3%). Положительная динамика в автомобилестроении обусловлена восстановительными тенденциями в работе конвейера АО «АВТОВАЗ» и поставке комплектующих, наращиванием производственных планов как автомобилестроительного завода, так и производителей автомобильных компонентов. Благодаря принятому в 2022 году решению о переносе производства «Лада Веста» из города Ижевск в город Тольятти 3 марта 2023 года начато серийное производство модели, и уже 31 мая 2023 года автозавод объявил о начале отгрузок этого автомобиля в дилерские центры Лада. Кроме того, в текущем году в регионе увеличено производство моделей «Лада Гранта», «Лада Нива». По итогам января – августа 2023 года произведено 182,4 тыс. автомобилей, или 187,1% к аналогичному периоду прошлого года, что составляет более 62% от российского производства. Значимые восстановительные темпы роста отмечаются в производстве химических веществ и химических продуктов (103,2%), что связано с увеличением выпуска минеральных удобрений (130,7%) и производства аммиака (100,8%).

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

Посевная площадь сельскохозяйственных культур во всех категориях хозяйств под урожай 2023 года превысила уровень предыдущего года и составила 2 212,2 тыс. га (в 2022 году – 2 204,8 тыс. га). Общая площадь посева зерновых культур с учетом озимого клина составила 1 169,8 тыс. га (100,8% к уровню 2022 года), подсолнечника – 763,0 тыс. га (101,1%), картофеля – 15,4 тыс. га (99,6%), овощей – 10,5 тыс. га (101,6%).

По предварительным данным, по состоянию на 01.10.2023 во всех категориях хозяйств области намолочено 2 561,5 тыс. тонн зерна в бункерном весе при урожайности 23,1 ц/га, накопано 74,8 тыс. тонн картофеля, собрано 59,5 тыс. тонн овощей открытого грунта.

2.2. Анализ рынка продаж коммерческой недвижимости в Самарской области

Коммерческая недвижимость Самарской области представлена как отдельно расположенными зданиями, так и помещениями встроено-пристроенного формата, на долю которых приходится основная часть предложений – как в секторе аренды, так и в секторе продаж. Основная часть предложений по итогам первого полугодия 2024 года приходилась на областную центр – 57 % и г. Тольятти – 28 % об общего объема рынка коммерческих площадей. На долю городов областного подчинения приходилось 9%, прочих населенных пунктов - только 7%.



Рисунок 1. Структура рынка предложений коммерческой недвижимости в Самарской области, 1 полугодие 2024 г.

Среди муниципальных районов наибольшее количество предложений традиционно отмечается по Волжскому, Ставропольскому и Красноярскому районам.

Если говорить о размере предлагаемых объектов для продажи, то в экспозиции преобладают помещения площадью от 100 до 500 кв.м, на долю которых приходится 45,5% предложений.

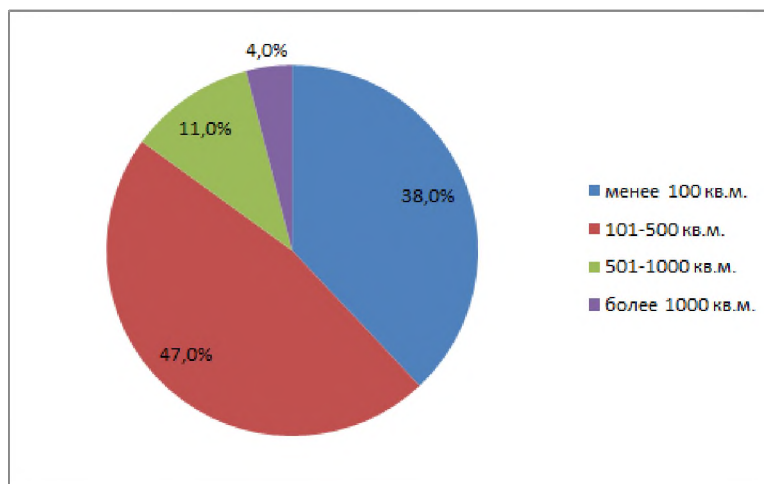


Рисунок 2. Структура предложений в зависимости от площади, 1 полугодие 2024 г.

Цены предложений варьируются в широких диапазонах, поскольку характеристики предлагаемых к продаже объектов существенно отличаются не только по местоположению, но и по классу, конструктивным характеристикам, состоянию, наличию инженерных коммуникаций, окружению и т.д. В таблице ниже приведены данные о минимальных максимальных и средних по выборке ценах предложений по муниципальным районам области (без учета городов).

Среди городов областного подчинения основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости традиционно приходится на города Тольятти, Новокуйбышевск и Сызрань, меньше всего предложений в г. Октябрьск и г. Отрадный.

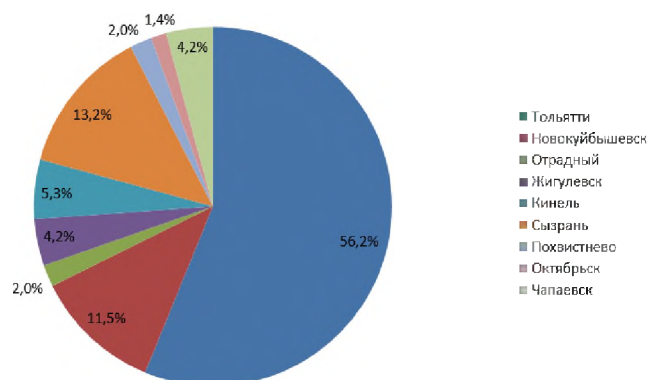


Рисунок 3. Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости на продажу в городах областного подчинения Самарской области, итоги 2023 г.

Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, сельских населенных пунктах области средняя цена на торгово-офисные площади более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и пгт. Средняя цена предложений по городам областного подчинения по итогам 1 полугодия 2024 года составила 43,4 руб./кв.м.

Таблица 5.

Сводные показатели в сегменте продажи торгово-офисной недвижимости в Самарской области, 1 полугодие 2024, руб./кв.м

Категория населенного пункта	Города области	Минимальная цена предложения (без учета скидки на торг)	Максимальная цена предложения (без учета скидки на торг)	Средняя цена предложения (без учета скидки на торг)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	10300	119000	46 837
	Новокуйбышевск	14735	115000	45 844
	Отрадный	6561	115899	48 841
	Жигулевск	5592	46514	23 515
	Кинель	2 951	108 333	43 981
	Сызрань	4 149	126 292	44 838
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	13 462	99 000	38 313
	Октябрьск	13 750	88 136	51 128
	Чапаевск	1998	136986	38 222

Скидка на торг при продаже низкокласной торгово-офисной недвижимости, определенная методом выборочного обзвона, зафиксирована в диапазоне от 5 до 10%. Сроки экспозиции по объектам коммерческой недвижимости в Самарской области - от 5 до 12 месяцев. Встречаются предложения, экспонируемые на рынке более длительный период.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены торгово-офисной недвижимости

Неблагоприятные изменения на внешних рынках могут привести к дальнейшему падению спроса и, как следствие, снижению или стагнации стоимости аренды в коммерческой недвижимости, расположенной в зданиях старого года постройки.

Факторы, которые будут определять развитие рынка коммерческой недвижимости свободного назначения в близлежащей перспективе:

- общеэкономические факторы, предопределяющие замедление темпов развития рынка,
- факторы локального рынка, вытекающие из текущего положения исследуемого рынка, – снижающегося спроса на коммерческие площади.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Наиболее важными ценообразующими факторами для низкокласной торгово-офисной недвижимости являются: местоположение (статус населенного пункта, локально расположение в населенном пункте, расположение относительно красной линии), тип (отдельно расположенное здание, встроенно-пристроенное помещение), площадь, физическое состояние здания, внутренняя отделка помещений, этаж расположения в здании, наличие отдельного входа и др.

Описание влияния элементов сравнения и диапазонов их значений применительно к коммерческой недвижимости, , представлено ниже.

Скидка на торг. Одним из основных показателей является скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться. Исследование рынка, выполненное методом обзвона, показало, что для низкокласной коммерческой недвижимости скидки на торг на активном рынке варьируются в диапазоне 5-10% в секторе продаж и 3-5% в секторе аренды. Для неактивного рынка

Тип объекта: Эта поправка учитывает различие уровней цен между встроенным помещением и отдельно расположенным зданием на земельном участке. Анализ рынка показывает, что цены предложений по отдельно расположенным зданиям коммерческого назначения на 9-15% выше, чем по помещениям встроенно-пристроенного формата.

Местоположение. Местоположение является одним из наиболее важных факторов, определяющих стоимость коммерческой недвижимости и размер арендных ставок. Фактор местоположения обусловлен как статусом населенного пункта (удаленностью от областного центра, уровнем заработной платы), так и локальными характеристиками (расположением относительно 1 линии, этажом расположения в здании, транспортной доступностью и др.). Цены предложений по продаже и арендные ставки по низкокласной коммерческой недвижимости в населенных пунктах области, приближенных к областному центру, с высокой деловой активностью, в среднем в два раза выше, чем в удаленных сельских поселениях.

Расположение относительно красной линии – один из наиболее важных факторов, характеризующих привлекательность коммерческой недвижимости. Торговые объекты, расположенные на 1-й линии, на 10-30% дороже, чем расположенные внутриквартально. Для офисных помещений здание данного фактора несколько ниже - на уровне 8-18%.

Этаж расположения. Влияние данного фактора для торговых помещений значительнее, чем для офисных. Объекты торгового назначения, расположенные на 2-3 этажах, предлагаются к продаже на 6-14% дешевле, чем помещения, расположенные на 1 этаже. Самые низкие цены предложений фиксируются по помещениям в подвале - на 20-30% ниже, чем помещения 1 этажа этажей.

Для офисных помещений цены предложений по наземным этажам в среднем на 3-20% выше, чем для подвальных и цокольных помещений.

Площадь. Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей/ арендаторов. Исследований ведущих аналитических компаний (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Н.Новгород, АРРН" СтатРиелт" и др.) показывают, что **зависимость удельной цены коммерческой недвижимости от площади** помещений выражается формулой:

$$C=b * S^n$$

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

Физическое состояние здания и уровень внутренней отделки помещения также оказывают влияние на стоимость объектов капитального строительства и на величину арендных ставок. Цены предложений по помещениям в новых зданиях на 40-50% выше, чем в зданиях старого фонда.

Арендные ставки в помещениях со стандартной отделкой в среднем 20-25 % выше, чем в помещениях, требующих косметического ремонта, и на 40% выше по отношению к помещениям в зданиях старого фонда, требующих капитального ремонта.

Наличие отдельного входа у объектов коммерческой недвижимости является фактором, увеличивающим стоимость объекта в среднем на 14-17%.

Выводы:

1. Неблагоприятные изменения на внешних рынках могут привести к дальнейшему падению спроса и, как следствие, снижению или стагнации стоимости аренды в коммерческой недвижимости, расположенной в зданиях старого года постройки.
2. Факторы, которые будут определять развитие рынка коммерческой недвижимости свободного назначения в близлежащей перспективе:
 - - общеэкономические факторы, предопределяющие замедление темпов развития рынка,
 - - факторы локального рынка, вытекающие из текущего положения исследуемого рынка, – снижающегося спроса на коммерческие площади.
3. Коммерческая недвижимость Самарской области представлена как отдельно расположенными зданиями, так и помещениями встроенно-пристроенного формата, на долю которых приходится основная часть предложений – как в секторе аренды, так и в секторе продаж.
4. Основная часть предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости приходится на областной центр и г. Тольятти. Среди прочих городов областного подчинения лидируют Новокуйбышевск и Сызрань. Средняя цена предложений по городам областного подчинения по итогам 1 полугодия 2024 года составила 43,4 руб/кв.м. Диапазон цен предложений в г.Кинеле очень широкий – от 2,9 до 108 тыс.руб/кв.м., в зависимости от расположения, физического состояния, площади и др. Среднее значение по городу – 43,98 тыс.руб/кв.м.
5. Арендные ставки по коммерческим помещениям варьируются в диапазоне от 300 до 1200 руб/кв.м., в зависимости от местоположения объекта аренды и его характеристик, а также структуры арендной ставки.
6. Сроки экспозиции в секторе продажи – от 3 до 16 месяцев, в секторе аренды – от 2 до 6

месяцев. Встречаются предложения, экспонируемые на рынке и более долгий период.

7. Скидка на торг в секторе аренды торгово-офисной недвижимости составляет от 3 до 15%, в зависимости от степени развитости рынка, местоположения, площади, состояния здания и помещений в здании.

- Источники информации: сайты <https://www.avito.ru>, <https://multilisting.su>, <https://kvartelia.ru/>, <https://samara-region.afy.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://samara.n1.ru>, <https://samara.move.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, и др.

Характеристика Клявлинского района.

Муниципальный район Клявлинский расположен в северо-восточной части Самарской области и граничит на севере с Республикой Татарстан, на западе – с Шенталинским и Исаклинским, на юге – с Камышлинским районами, на востоке – с Оренбургской областью. Протяженность района с севера на юг 35 км, с запада на восток 38 км. Глава муниципального района Клявлинский Пётр Николаевич Климашов, много времени уделяет вопросам совершенствования укрепления новой власти, социально-экономическому развитию района, созданию условий для предпринимательства, достижению стабилизации уровня жизни населения. Далеко раскинулись клявлинские земли. Общая площадь муниципального образования составляет 125555 гектаров. Район включает в себя 6 сельских поселений, в которые объединены 51 населённый пункт.

Численность населения составляет 15228 человек.

Достаточно развита транспортная сеть - одно из условий его экономического развития. Район соединён асфальтовыми дорогами с соседними районами области, другими регионами страны. Через район проходит железная дорога. Имеется несколько железнодорожных станций с тупиками для отгрузки и получения различных грузов.

Клявлинский район расположен вблизи трассы республиканского значения Москва-Уфа - Челябинск (М-5).

Вся территория муниципального района Клявлинский относится к Предуральской провинции и занимает часть лесостепи Высокого Заволжья. Природа щедро одарила район массой своих самых разнообразных творений и достопримечательностей. Могучие дубравы, берёзовые рощи, липы, вяз, сосна, ель питают воздух пьянящим ароматом, который буквально можно «пить». Ни с чем не сравнимая красота природы таит в себе массу сокровищ. Гордостью района являются памятники природы: уникальные Михайловский, Старосемёнкинский серные источники, Борискино-Игарский заповедник, который занимает три квартала лесных массивов, кристально чистые реки и пруды. Именно здесь берёт начало полноводная речка Большой Черемшан. В экологически чистой речке Шешме водится рыба – чистюля - форель. Всего на территории района 215 источников.

Минерально-сырьевая база представлена залежами нефти, сырья для производства строительных материалов, разведаны и используются залежи бутового камня, гипса, песка, глины.

Клявлинский район- это район сельхозпереработчиков, нефтяников, железнодорожников с многонациональным культурным наследием. Жители района славятся бережным отношением к национальным обычаям и традициям, к сохранению культуры народов. Здесь живут: русские- 41,1 %, чуваша-27,8%, мордва-24,0%, татары-5,0% и прочие -2,1%.

Экономический потенциал

Муниципальный район Клявлинский- приграничный сельскохозяйственный район с диверсифицированной структурой экономики. На его территории зарегистрировано 103 организации, в том числе 2 - по добыче полезных ископаемых, 21 - обрабатывающее производство, 4 - по производству электроэнергии, газа, воды, 36 - сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства. В районе функционируют 39 малых предприятий с численностью занятых 1411 человека. Район имеет высокий уровень инвестиционной привлекательности.

За 2017 год доходы бюджета составили 255,5 млн. рублей или 130,6% к соответствующему уровню прошлого года. Расходы бюджета составили 258 млн. рублей или

100% к прошлому году. Выделено дотаций, субсидий и субвенций из областного бюджета – 148,6 млн. рублей. Удельный вес убыточных предприятий составил 30%. В 2017 году район участвовал 15 целевых программах и 23-х мероприятиях и получил из областного бюджета 527 млн. рублей. При этом затрачено на софинансирование 13 млн. рублей средств района.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство всегда оставалось приоритетной отраслью в Клявлинском районе. Не случайно главным символом герба района являются зеленое поле-символ плодородия, вечного обновления, спокойствия, золотой колос-символ урожая, богатства.

Агропромышленный комплекс Клявлинского района представлен 34 хозяйствами различной формы собственности.

В настоящее время ведут производственную и хозяйственную деятельность 2 колхоза, 5 общества с ограниченной ответственностью, 26 крестьянских – фермерских хозяйств, 1 сельскохозяйственный потребительский снабженческо-сбытовой кооператив.

Сельхозпредприятия специализируются на производстве зерна, семян подсолнечника, молока, мяса говядины и свинины.

По состоянию на 01.01.2020г в хозяйствах всех категорий района числится:

КРС - 2587гол. (99% к 2019г), в т. ч. коров – 1611 голов (102% к 2019г), свиней – 1348 гол, овец и коз – 2058 гол.

В рамках многоукладности важное место в АПК муниципального района принадлежит малым формам хозяйствования: крестьянским (фермерским) хозяйствам и личным подсобным хозяйствам, вносящим заметный вклад в увеличение валового производства сельхозпродукции района и обеспечивающим занятость населения.

На территории района успешно реализуется проект по разведению форели.

Промышленность

Ведущими отраслями промышленности являются: нефтедобывающая, нефтеперерабатывающая, нефтеперекачивающая, пищевая, строительная.

В районе функционируют: ОАО «Ремтехпредприятие», МИЦ "Клявлино", ОАО «Завод стройматериалов», НПС «Елизаветинка», Железная дорога, ООО «Комбикормовый завод», строительная организация ООО «Стройсервис» (в его составе цех по изготовлению пластиковых окон и дверей), МП «ПО ЖКХ» - коммунальные услуги, МП «Сервис» - ремонт и содержание жилищного фонда, Участки по ремонту электрических сетей – МРК и ССК, Дорожный эксплуатационный участок, участок Самарагаз, автотранспортное предприятие по автобусному обслуживанию населения, Цех по изготовлению нефтяных фильтров.

В 2017 году объем производства промышленной и сельскохозяйственной продукции составил около 628 млн. рублей, или 103,8% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе промышленной продукции – 285,4 млн. рублей или 106,3 процентов к уровню прошлого года. За 2017 год в районе произведено: 518 тонн хлебобулочных изделий; 61,0 тонна кондитерских изделий; 4 554 дкл безалкогольных напитков, 8 тонн пельменей.

Клявлинское РайПО является примером успешного развития предприятия за последние несколько лет. В настоящее время в систему потребительского общества входят: Хлебозавод, Центр питания, цех по производству мясных полуфабрикатов и безалкогольных напитков, магазины в сёлах района. Предприятие обеспечивает прилавки торговой сети необходимыми товарами и продуктами. Более того, продукция Клявлинского РайПО пользуется спросом не только у клявлинцев, но и за пределами района.

Жилищно-коммунальное хозяйство и строительство

Жилищно-коммунальное хозяйство - главная артерия жизни района. Его главные функции - предоставление услуг по водоснабжению и водоотведению, теплоснабжение и вывоз ТБО.

Под руководством администрации района и ЖКХ за последние годы проводились преобразования по реформированию ЖКХ. На территории района в настоящее время функционируют: муниципальное предприятие «ПО ЖКХ» - коммунальные услуги, водоотведения, вывоз мусора, теплоснабжения; муниципальное предприятие «Сервис» -

транспортные услуги, ремонт и эксплуатация системы водоснабжения; управляющая компания «Комфорт» - организация технического обслуживания, ремонта жилищного фонда и объектов благоустройства.

Большое внимание в районе уделяется обеспечению клявлинцев доступным жильём. В 2017 году на территории района получили социальную поддержку на строительство и приобретение 16 семей:

из них:

- 1 труженик тыла, проработавший в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее шести месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР, либо награжденных орденами и медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны;

- 1 инвалид, вставший на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, ранее 01.01.2005 года;

- 2 семьи граждан, признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами;

- 3 семьи в рамках реализации программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» из них – 2 молодые семьи и 1 семья многодетная;

- 1 семья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей»;

- 8 детей-сирот получили жилые помещения по договорам найма муниципального специализированного жилищного фонда.

А также 7 ветеранов Великой Отечественной войны 1941 – 1945 годов, вдов инвалидов и участников Великой Отечественной войны 1941 – 1945 годов, бывших несовершеннолетним узников концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, получили социальные выплаты на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий.

Предпринимательство

Принимая во внимание важную роль малого и среднего бизнеса в экономике, в районе уделяется большое внимание вопросам и поддержки предпринимательства, созданию оптимальных условий для его развития, а также решению социально экономических проблем, в числе которых занятость населения и создание рабочих мест. Более того, в районе успешно действует Муниципальный фонд поддержки малого и среднего предпринимательства Клявлинского района «Развитие».

За 2017 год 301 субъекту малого предпринимательства муниципального района Клявлинский были оказаны бесплатные информационно- консультационные услуги. 46 предпринимателей прошли бесплатное обучение по программе повышения квалификации.

С 2016 года в районе осуществляет деятельность НП СРП «АССОЦИАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА КЛЯВЛИНСКОГО РАЙОНА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ».

Здравоохранение

Главное достижение района - ввод после полной реконструкции зданий основного корпуса Центральной районной больницы и поликлиники. За краткий промежуток времени проведена колоссальная работа по реконструкции здания ЦРБ. Здания приведены в соответствие требований санитарно - гигиенических норм и требований противопожарной безопасности. Кардинально улучшены условия труда медицинских работников и созданы условия для комфортного пребывания больных, обновлено медицинское оборудование и инструментарий.

Закуплены и установлены дорогостоящее оборудование - это рентгено-диагностический комплекс на 3 рабочих места, современный цифровой флюорографический аппарат, закуплены эндоскопические и ультразвуковые аппараты. Полностью заменено оборудование операционного блока.

По программе модернизации здравоохранения полностью отремонтировано инфекционное отделение. Помимо ЦРБ построены фельдшерско-акушерские пункты в селах

Старые Сосны, Клявлино, Старый Маклауш, Резяпкино, Пронино. Ещё 10 ФАПов отремонтировали.

Укреплена материально-техническая база учреждений здравоохранения района.

Образование

Муниципальный район Клявлинский входит в Северо-Восточный образовательный округ. Функционируют 4 школьных округа с базовыми школами - средними общеобразовательными школами, юридическими лицами, которые объединяют 6 основных и 6 начальных общеобразовательных малокомплектных школ, филиалов. Общее количество учащихся по району в 2017-2018 учебном году составляет 1356. Кроме того, при общеобразовательных школах функционируют 6 структурных подразделений – детских садов, с общим количеством воспитанников – 498 и 8 дошкольных групп кратковременного пребывания с числом воспитанников – 43. В общей сложности в муниципалитете посещают дошкольные образовательные учреждения 541 детей.

Успешно реализуется программа «Школьный автобус», которой охвачены все сёла района. В 2017-2018 учебном году утверждено 20 школьных маршрутов и из 12 сёл района подвозится в школы 255 учащихся. Школьный автопарк состоит из 18 сертифицированных автобусов, имеющих комфортабельные условия для подвоза детей в образовательные центры.

В 2017 году 84,9 % выпускников средней школы поступили в ВУЗы, в том числе на бюджетной основе - 77,4 %, около 50 % продолжают свое образование по техническим специальностям. Общеобразовательные организации м.р. Клявлинский показывают стабильные результаты в рамках государственной итоговой аттестации за курс основного и среднего общего образования. В 2017 году по результатам ГИА все учащиеся 9-х и 11-х классов получили аттестаты об основном и среднем общем образовании. По результатам ГИА в форме ЕГЭ по русскому языку в 2017 году получили 98 баллов 1 человек, 96 баллов - 2 человека. Выпускники средней школы м.р. Клявлинский по результатам ЕГЭ в 2017 году показали более высокий средний балл, чем по СВУ по таким предметам как русский язык, английский язык, литература, биология, физика. Средний балл ЕГЭ по району выше, чем по Самарской области по русскому языку, литературе, физике и биологии.

В 2017 году 10 выпускников ступени среднего общего образования (18,9 %) получили медали «За особые успехи в учении». Это лучший показатель в Северо-Восточном образовательном округе.

Социальная сфера

Социальному развитию сёл, райцентра в районе уделяется особое внимание. Расходы районного бюджета на решение вопросов местного значения с начала 2011 года составили более 400 млн. рублей и имели социальную направленность.

Управление по социальной защите населения и ГБУСО «Центр социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов» оказывают социальную помощь и услуги различным группам населения района, нуждающимся в поддержке. На индивидуальном обслуживании состоят 711 пенсионеров и инвалидов. В отделении дневного пребывания проводится разноплановая творческая, досуговая, оздоровительная и психологическая деятельность.

Оказавшимся в трудной жизненной ситуации людям приходит на помощь Пансионат милосердия для ветеранов войны и труда в селе Чёрный Ключ на 40 человек.

Неоценимую помощь в решении жизненных конфликтов оказывают социальный приют для детей и подростков «Надежда» в селе Назаровке на 16 мест и реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями в селе Резяпкино на 20 мест.

Культурная и молодёжная политика, физическая культура и спорт

Культурную и молодёжную политику на территории района реализует «Межпоселенческий центр культуры, молодёжной политики и спорта», в составе которого: районный Дом культуры, 25 сельских Домов культуры и клубов, 3 народных самодеятельных

коллектива, центральная районная библиотека и 22 её филиала, районный музей истории и краеведения, Дом молодёжных организаций.

В районе имеются 16 спортивных залов, 1 бассейн 25х9 метров, 2 тренажерных зала. Как для детей, так и для взрослого населения созданы прекрасные условия для занятий физической культурой и спортом. В их распоряжении спортивный комплекс с теннисным кортом, оздоровительные сауны, спортивные залы в центре дополнительного образования «Прометей» и школы № 2 им. В.Маскина, плавательный бассейн, открытый стадион с беговой дорожкой, 6 универсальных спортивных площадок: ст. Клявлино, Борискино-Игар, Старый Маклауш, Черный Ключ, Старое Резяпкино, Старое Семенкино.

Самыми массовыми и любимыми видами спорта являются футбол и баскетбол.

Имеются определённые успехи. Школьная команда девушек по баскетболу им. О. Артешиной – неоднократная чемпионка области.

Есть в районе и свои традиции. Традиционными стали такие массовые спортивные праздники, как лыжные гонки на приз Героя Советского Союза Георгия Нефедовича Захарова, летнее многоборье на приз Героя Советского Союза Алексея Федоровича Сидюкова и другие.

Транспортное сообщение

Все центральные усадьбы сельских поселений связаны между собой и райцентром дорогами с асфальтовым покрытием.

Организацию транспортного обслуживания в целях поддержки социально незащищенных слоев населения с 2002 года выполняет Муниципальное унитарное предприятие «Агропромснаб».

В 2014 году, в связи с увеличением пассажиропотока, для более устойчивого и бесперебойного функционирования автопарка администрация муниципального района Клявлинский изыскала возможность и приобрела два новых автобуса.

Предприятие обслуживает практически все населённые пункты района, осуществляя регулярные перевозки по 11 маршрутам. Объём произведенных перевозок за 2017 год составил 28,3 тыс. человек.

Инвестиционный потенциал района

Инвестиционный потенциал муниципального района Клявлинский складывается из частных потенциалов, каждый из которых характеризуется группой показателей.

Факторы, влияющие на инвестиционный климат района положительно:

- выгодное экономико-географическое положение;
- наличие минерально-сырьевой базы;
- хороший кадровый потенциал;
- железная дорога;
- АПК в условиях большого количества плодородной земли.

ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

* Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления характерных особенностей, а также, при необходимости, исследования установленного рабочего оборудования.

* Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе собираются, обобщаются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

* Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе аккумулируется более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, аналогичным по профилю и назначению. Сбор данных осуществляется путем

изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками. Проводится также анализ и корректировка цен предложения на рынках сопоставимых объектов недвижимости.

* Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.

* Обязательное применение трех классических подхода к оценке объекта: затратного, сравнительного и доходного, или обоснованный отказ от применения того или иного подхода. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем согласовании позволяют установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

* Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются необходимые факты и их анализ в виде повествовательного отчета.

2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п.6 ФСО II, наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов Объекта оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Согласно Федеральному стандарту № 7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО-7).

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

Объектом оценки является Нежилое здание: склад запасных частей №4. Иные варианты использования помещения законодательно не представляются возможными. Принимая во внимание характеристики объекта оценки и его состояние, оценщиком установлено что наилучшим и наиболее эффективным использованием является: использование его по назначению.

ГЛАВА IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Договору об оценке, Оценщику заказано исследование по определению рыночной стоимости объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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. (Закон "Об оценочной деятельности в РФ", Глава 1, Статья 3)

Исходя из этого определения, и, в соответствии с ГОСТ Р 51195.0.02-98, предполагаются следующие условия:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия достаточного числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удостоверения собственных интересов - увеличить доход и полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Несоблюдение при осуществлении сделок с оцениваемым имуществом какого-либо из вышеизложенных условий может привести к отклонению стоимости данного имущества от определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости в ту или иную сторону.

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости собственности, согласно Стандартам оценки, утвержденным Правительством РФ, используют три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный. В случае отказа от применения любого из подходов, оценщик обязан обосновать такой отказ и отразить это в Отчете.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами расчета, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

На момент оценки, у оценщика не было достоверной информации по рыночному обороту аналогичных нежилых зданий, которые находятся в аварийном состоянии. Поэтому сравнительный подход был исключен из расчетов.

В данном случае оценщик не располагает данными о функционировании производственной системы оцениваемого имущества и части дохода, которая приходится на объект оценки. Поэтому оценка стоимости оцениваемого имущества доходным подходом не производилась.

Расчет стоимости объекта оценки произведен с помощью программного комплекса «Мастерская оценки 1.0», предназначенного для оценки имущества и для определения рыночной и иных видов стоимости любого движимого и недвижимого имущества, в том числе земельных участков, а также для формирования текстовых отчетов об оценке. Методики всех расчетов, заложенные в алгоритме программы, удовлетворяют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - способ оценки собственности, основанный, в общем случае, на определении текущей стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Определение обоснованной ставки предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$\text{ПП} = 0,5 * n * y (1 + 0,33n * y + Ca (1 + 0,66n * y + 0,66n^2 * y^2)),$$

где, ПП - прибыль предпринимателя;

n- нормативный срок строительства (лет);

y- норма отдачи на вложенный капитал (принята по среднерыночному значению)

Ca- доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний, определились величины, используемые в расчете: определение величины прибыли предпринимателя, используемой при определении стоимости объекта недвижимости затратным подходом.

Наименование	Нормативный срок строительства, лет	Норма отдачи на вложенный капитал	Доля авансового платежа к общей	Величина прибыли предпринимателя
Нежилое здание	0,9	20 %	50%	14,6 %

Расчет итоговой величины стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода приведен в Приложении №1 к настоящему Отчету.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход. Данный подход к расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты в текущих ценах на строительство оцениваемого объекта. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и полученных доходах в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этом случае затратный подход, опирающийся на серьезную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки имущества.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. *Первое* ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. *Второе* ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

В связи с этим, качество исходной информации в затратном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 1 балл, отсутствие допущений при расчетах - в 1 балл, учет специфики объекта - в 1 балл. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 1,000.

Таким образом, основываясь на проведенной финансово-технической экспертизе оцениваемого объекта и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа имущества, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущества, Оценщики пришли к заключению, что: рыночная стоимость представленного к оценке имущества на момент оценки, округленно с учетом НДС составляет:

997 600,00

(Девятьсот девяносто семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек)

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.).

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ

Перечень документов и данных, определивших количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 1.11. настоящего Отчета. Копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, приведены в Приложении 3 к Отчету.

Информация о тенденциях рынка (данные аналитических и информационных агентств и других открытых источников информации), исследованных Оценщиком при определении

рыночной стоимости, приведена в соответствующих разделах Отчета. Достоверность использованных данных подтверждена ссылками на источники.

Вывод: Количество приведенной в отчете информации достаточно для однозначной характеристики объекта оценки. Достоверность использованных данных подтверждена ссылками на источники и копиями документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО-7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Исходя из целей оценки и задания на оценку в настоящем Отчете не должны содержаться границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части I и II.
2. Федеральный закон Российской Федерации № 135 от 29 июля 11758 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в ред. ФЗ от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 07.03.2002 г. № 568-р.
4. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, издательство СПбГТУ 11757г.
5. Расчет физического износа жилых и общественных зданий. ВСН 53-86(р).
6. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, «Технобалт», 11755г.
7. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно- практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
8. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.

Приложения:

- **Расчет стоимости объекта оценки**
- **Фотографии объекта оценки**
- **Копии документов, предоставленные заказчиком**
- **Копии документов подтверждающие полномочия оценщиков**

Приложение № 1

Расчет стоимости объекта оценки

30.05.2025

Приложение к отчету № 161/1-25

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ**

Наименование объекта: Нежилое здание: склад запасных частей № 4
 Идентификатор объекта: 63:21:0906036:252
 Адрес: ст. Клявлино, ул. Советская, здание 49/1
 Общая площадь, кв.м: 441,00
 Дата начала эксплуатации: 01.01.1986
 Нормативный ресурс: 100,0

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**Расчет полной восстановительной стоимости объекта**

Строительный объем объекта: 2652,00 1 м3
 Аналог: Склады материально-технические
 Источник: Сборник УПВС № 26, таблица № 107
 Стоимость единицы строительного объема в базовых ценах: 12,40р.
 Коэффициент пересчета цен 1991/1969: 1,9200
 Коэффициент пересчета цен текущ/1991: 121,1300
 Стоимость единицы строительного объема в текущих ценах: 2883,86р.

Наименование работ и затрат	Вес	СМР	Оборуд.	Прочие	Затраты
Глава 2. Основные объекты строительства					
Склады материально-технические		6806724	0	0	6806724
Итого по главе 2:		6806724	0	0	6806724
Итого по главам 1- 2:		6806724	0	0	6806724
Глава 6. Наружные сети и сооружения					
Наружные сети и сооружения	11,8%	803193	0	0	
Итого по главе 6:		803193	0	0	803193
Итого по главам 1- 6:		7609918	0	0	7609918
Непредвиденные работы и затраты	2,0%	152198	0	0	
Итого с непредвиденными затратами:		7762116	0	0	7762116
Прибыль предпринимателя	14,6%			1133269	
Итого по сводному сметному расчету:		7762116	0	1133269	8895385
Налог на пользователей автодорог	1,0%			88954	
На содержание пожарной охраны	0,5%			44477	
Налог на добавленную стоимость	20,0%			1779077	
Итого с налогами и НДС:					10807893
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА:					10807893 р.

в том числе по конструктивным элементам (Глава 2):

Фундаменты	8,0%	611840	0	0	
Стены	27,0%	2064961	0	0	
Полы	12,0%	917761	0	0	
Покрытия и кровля	37,0%	2829762	0	0	
Проемы	5,0%	382400	0	0	
ИТОГО:		6806724	0	0	6806724

Расчет физического износа объекта**РАСЧЕТ УСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ**

Элемент (вид работ)	Восст. стоим.	Колич.	Табл. ВСН	Устр. физ. износ
Фундаменты	611840 р.	100,0%	3	40,0% 244736 р.
Стены	2064961 р.	100,0%	15	45,0% 929233 р.
Полы	917761 р.	100,0%	48	55,0% 504768 р.
Покрытия и кровля	2829762 р.	100,0%	43	55,0% 1556369 р.
Проемы	382400 р.	100,0%	58	50,0% 191200 р.

Мастерская оценки - 1.0 © Кондирин 2003

2

ИТОГО УСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ПО ОБЪЕКТУ: 3426306 р.

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОРОТКОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элемент (вид работ)	Восст.стоим.	Норм. — Факт.	Неустр.физ.износ
Стены	1135729 р.	45,0%	511078 р.
Полы	412992 р.	55,0%	227146 р.
Покрытия и кровля	1273393 р.	55,0%	700366 р.
Премы	191200 р.	50,0%	95600 р.
ИТОГО НЕУСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС КОРОТКОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ:			1534190 р.

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДОЛГОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ

Нормативный срок службы объекта, лет	100
Фактический срок службы объекта, лет	39
Восстановительная стоимость на дату оценки	10807893 р.
Устранимый физический износ	3426306 р.
в том числе устранимый физический износ долгоживущих элементов	244736 р.
Полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов	6194884 р.
База для расчета неустранимого физического износа долгоживущих элементов	4368273 р.
Определенный оценщиком неустранимый физический износ долгоживущих элементов	40,0%
ИТОГО НЕУСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ДОЛГОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ:	1845204 р.

ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС: 6805699 р.

Расчет функционального износа объекта

РАСЧЕТ УСТРАНИМОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Элемент (вид работ)	Износ, %	Сумма	Кол	Накопл.износ
Отсутствие водопровода	4,1			443124 р.
Отсутствие канализации	3,1			335045 р.
Отсутствие телефонных линий	1,4			151310 р.
Отсутствие кондиционирования	5,9			637666 р.
Отсутствие компьютерной сети	3,3			356660 р.
ИТОГО УСТРАНИМЫЙ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС:				1923805 р.

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Неустранимый функциональный износ, определенный экспертом-оценщиком:	5%
ИТОГО НЕУСТРАНИМЫЙ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС:	540395 р.

ИТОГО ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС: 2464200 р.

Расчет внешнего экономического износа объекта

РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Внешний экономический износ, определенный экспертом-оценщиком:	5%
ИТОГО ВНЕШНИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИЗНОС:	540395 р.

Стоимость строительства объекта:	10807892,77 р.
Итоговая величина износа объекта:	9810293,65 р.
Остаточная стоимость улучшений с НДС:	997599,13 р.
Стоимость прав на земельный участок:	0,00 р.
Рыночная стоимость объекта:	997599,13 р.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА:	997599 р.
балловая оценка качества исходной информации:	1,00
балловая оценка отсутствия допущений при расчетах:	1,00
балловая оценка отражения специфики объекта:	1,00
весовой коэффициент согласования результата:	1,000
ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА:	997599 р.

Мастерская оценки - 1,0 © Эксперт-С 2003

Приложение № 2

Фотографии объекта оценки





Приложение № 3

Копии документов, предоставленные заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г.			
Кадастровый номер:		63:21:0906036:252	
Номер кадастрового квартала:		63:21:0906036	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.05.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Клявлинский, сельское поселение станция Клявлино, железнодорожная станция Клявлино, улица Советская, здание 49/1	
Площадь, м2:		441	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Склад запасных частей № 4	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1986	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г.			
Кадастровый номер:		63:21:0906036:252	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАНЦИЯ КЛЯВЛИНО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КЛЯВЛИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: сельское поселение станция Клявлино муниципального района Клявлинский Самарской	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г.			
Кадастровый номер:		63:21:0906036:252	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование сельское поселение станция Клявлино муниципального района Клявлинский 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 63:21:0906036:252-63/094/2025-1 29.05.2025 14:07:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г.			
Кадастровый номер:		63:21:0906036:252	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Приложение № 1

МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

Львовское Г.П.И.

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ

Склада з/п № 4, 5, 6.

назначение нежилого строения

Район

Львовский

Город (пос.)

Львовское

Улица (пер.)

Советская 49

Квартал №

1-6-47

Инвентарный №

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МКХ РСФСР

от

№

(Реестровый № 1-6-44)

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА—КВ.М

Дата записи	Площадь участка			Незастроенная площадь					
	по документам	фактич.	застроен	заощен:	озеле- нения	прочая			
<i>30.03.98</i>	<i>102</i>	<i>192</i>	<i>9,367</i>						

II. Общая стоимость (руб) в ценах 19 г.

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстановител	действительна	восстановител	действительна
118241	106446					118241	106446

III Экспликация земельного участка—кв. м.

Площадь участка				Использование незастроенной площади		
по документам		в том числе		озеленено	под плодовояг.	под огородам
фактически	застроен	не застроен	под дерево	всего	в т. ч. под плодовояг.	под огородам
102	102	0,1367				

IV Благоустройство строения—кв. м. полезной площади

Электро- освещение	отопление		Водопр.- вод	Канализа- ция	Газ	Горяч. водоснаб- жение		Напольные эл. плиты		Ванны и душ	Телефон	Радио- трансляция
	печное	центра- льное				местное	центр.	число квартир	жилая площадь			
1339												

V Характеристика помещений жилого дома

	По состоянию на			
	1998 г.	2003 г.	19 г.	19 г.
Полезная площадь	1339			
В т. ч. жилая—кв. м.				
В том числе: 1-комнатных				
Всего квартир				
2-комнатных				
3-комнатных				
4-комнатных				
Всего жилых комнат				

Экспликация к поэтажному плану дома									
Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартира и пр.)	№ по плану строения: комнаты, кухни, коридор, ванная и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.			Примечание
						общая полезная	жилая	вспомогательная (подсобная)	
Ж	1	1		Скелет №4	14,80 × 29,80	441			
Ж'	1	1		Скелет №5	12,60 × 36,30	457			
Ж''	1	1		Скелет №6	14,80 × 29,80	441			
				Всего скелет №4,5,6.		1339			

X Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 19 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Ценностный коэффициент	Стоим. измерит. поспеприм. коэф.	Надбавки стоим. изм.	Стоимость измерителя с поправками	Объем — м3 Площадь — м2 количество	Установленная стоимость (руб.)	Процент износа	Действительная стоимость (руб.)
А.	Склад 3/м 4	Г-41	м ³	14,26	1	14,26		14,26	2652	37817	10	34036
А'	Склад 3/м 5	Г-41	м ³	14,26	1	14,26		14,26	2990	42637	10	38374
А''	Склад 3/м 6	Г-41	м ³	14,26	1	14,26		14,26	2652	37817	10	34413
										118241		106446
	Н4			34036 × 9184								312587
	Н5			38374 × 9184								352427
	Н6			34413 × 9184								316053

[illegible]

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1998г	37817	34036			Склад № 4	37817	34036	
	42634	38374			Склад № 5	42634	38374	
	37817	34413			Склад № 6	37817	34413	
	Всего стоимость склад № 4 - 454178							
	Осуществлена стоимость склад № 4 - 465580							
	Стоимость оценки БТИ № 4 - 312587						352427	420
	Всего стоимость склад № 5 - 566036							
	Осуществлена стоимость склад № 5 - 371038						78	
	Стоимость БТИ № 5 316053							40094

« » 199 г. Исполнил
« » Вацанован Стоянин 4 58 346
« » 199 г. Проверил
« » Ортомошан Стоянин 300 444
« » Начальник бюро

Дата обследования	« » 199 г.	« » 199 г.
Обследовал	Итого: 1016 ⁶⁰ 20% 203,4 ил. 1	
Проверил		
Начальник бюро		

Приложение № 4

**Копии документов, подтверждающие полномочия
оценщиков**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Актс Виталий Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5318 № 890959, выдан 26.02.2019г.

УМВД России по Оренбургской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«25» сентября 2007г., регистрационный № 000975.

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «25» марта 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0025981 *



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Краснов Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 638600171921

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

21 декабря 2007 года, регистрационный № 002100

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000774 *

ООО «ЭКСПЕРТ-С», г. Москва, 2020 г., тираж 8

4478

ООО «Эксперт-С»

Самарская обл., ст. Шентала ул. Пионерская, д. 22, тел. 89276530297, E-mail: shenksp@mail.ru

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 002100 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанными ниже Состраховщиком и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 002100 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Краснов Сергей Петрович
Паспортные данные: Сер. 3601 №791866 выдан Шенталинским РОВД Самарской области (код подразделения - 632-037) 29.12.2001
Адрес регистрации: 446910, Самарская область, ст. Шентала, ул. Пионерская, д. 22
2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помес. 2/15,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахуемому лицу.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) к возмещению реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИДП 9701159733) При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ: СОСТРАХОВЩИКИ:
Краснов Сергей Петрович От Состраховщиков
Ванюков Евгений
Самарская область, ст. Шентала ул. Пионерская, д. 22, тел. 89276530297, E-mail: shenksp@mail.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041822-1

« 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Краснову Сергею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июля 20 27 г.

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	income-greiv@list.ru	anna.filipova@ingos.ru, corporate@ingos.ru
телефонная связь:	79033640204	88463397991, 88463397992, 88464307993, 88463397999

СТРАХОВАТЕЛЬ: Акет В.А.

От Страхователя:
Акет В.А.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Филипова А.С.
Национальное отделение гражданской ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
На основании доверенности от 12.04.2024 № 13-01.2024г.

Страхователь

Страховщик

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-167918/24

«07» декабря 2024 г.

г. Самара

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Акт Виталий Александрович Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 53 03 №445524 выдан Бугурусланским ГРОВОД Оренбургской области 04.03.2003 г. Адрес регистрации: 461636 Оренбургская обл., г.Бугуруслан, ул.Родниковая, д.3
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области 443080 г. Самара, пр-кт Киря Маркса, д.201, корп. Б E-mail: dpo@ingosstrakh.ru Тел.: 88163397991, 88463397992, 88463397993, 88163397999 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «07» декабря 2024 г. по «06» декабря 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей). 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей). 4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 700,00 (Две тысячи семьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» декабря 2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравнявший Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при вступлении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи.

Страхователь

Страховщик

ООО «Эксперт-С»

Самарская обл., ст. Шентала ул. Пионерская, д. 22, тел. 89276530297, E-mail: shenksp@mail.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041413-2

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Акст Виталию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041360-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Акст Виталию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.



Прошнуровано

65/Шестидесять пять

листа (тов)

Прошил

[Handwritten signature]