

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»



**ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

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

ОТЧЕТ № 27/04/26

об оценке

Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м. - Котельная хоздвора
кад.№63:02:0402007:675, расположенного на земельном участке, общей площадью
796 кв.м., кад.№ 63:02:0402007:1075, по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6

ЗАКАЗЧИК:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки и экспертизы»
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:	29 апреля 2026г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	29 апреля 2026г.

г. Жигулевск, 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ.

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

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №27/04/26 на оказание услуг об оценке от 29 апреля 2026г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м. - Котельная хоздвора кад.№63:02:0402007:675, расположенного на земельном участке, общей площадью 796 кв.м., кад.№ 63:02:0402007:1075, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6

Оценка объектов выполнена по состоянию на 29 апреля 2026г.

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

Рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м. - Котельная хоздвора кад.№63:02:0402007:675, расположенного на земельном участке, общей площадью 796 кв.м., кад.№ 63:02:0402007:1075, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6 по состоянию на дату оценки составляет:

2 491 780 (Два миллиона четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3кв.м., кадастровый номер 63:02:0402007:675	1 780,0 (Одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей с НДС
Земельный участок, общей площадью 796 кв.м., кадастровый номер 63:02:0402007:1075, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание	2 490 000 (Два миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 491 780,0

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

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

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



Праслова Н.С.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое здание, 1955г.постр., 1-этажное, в том числе подземных 0, общей площадью 152,3 кв.м. – Котельная хоздвора, кадастровый номер 63:02:0402007:675 Земельный участок, общей площадью 796 кв.м., кадастровый номер 63:02:0402007:1075, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 27/04/26 на оказание услуг об оценке от 29 апреля 2026г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	29 апреля 2026г.
Дата проведения оценки:	29 апреля 2026г.
Дата составления отчета:	29 апреля 2026г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость, руб.	114 291,00
Остаточная на 20.04.2026г., руб.	15 920,00
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, нежилое здание
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	1 780,0
Сравнительный подход	2 490 000
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки земельных участков применялся один затратный подход.
Значение итоговой величины стоимости	Рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м. - Котельная хоздвора кад.№63:02:0402007:675, расположенного на земельном участке, общей площадью 796 кв.м., кад.№ 63:02:0402007:1075, адрес объекта: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6, составляет на дату оценки: 2 491 780 (Два миллиона четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 2 490 000 без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание, 1955г.постр., 1-этажное, в том числе подземных 0, общей площадью 152,3 кв.м. – Котельная хоздвора, кадастровый номер 63:02:0402007:675 Земельный участок, общей площадью 796 кв.м., кадастровый номер 63:02:0402007:1075, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание Муниципальная собственность
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Это - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата оценки	29 апреля 2026г.
Специальные допущения / иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости на нежилое здание 2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок 3. Технический паспорт на нежилое здание котельной, инв.№2865 составленный Жигулевским филиалом ГУП ЦТИ по состоянию на 2011г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее,

	Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
--	--

1.3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

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

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

Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Сведения о заказчике:	445350, Самарская обл., городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Пушкина17 ОГРН 1076382000166, дата выдачи 29.01.07 ИНН/КПП 6345016323/634501001 л/с 700.01.082.1 р/сч 40204810400000000352 ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской обл. БИК 043601001

Сведения об исполнителе (Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	
Организационно-правовая форма, полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»
Местонахождение:	Юр. адрес: 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 Факт. адрес: г.Жигулевск, мкр.В-1, дом 20, т.дом Чайка, 2-й этаж
Реквизиты:	ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001
Сведения о Страховании:	<u>Страховщик:</u> СПАО «Ресо-гарантия» <u>Полис:</u> №922/2908618387 <u>Срок страхования:</u> с 10.11.2025г. по 09.11.2026 г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей.
Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	В штате ООО «Центр оценки и экспертизы» 2 сотрудника, соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности":	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке	
ФИО:	Праслова Наталья Сергеевна
Членство в СРО:	Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г
Сведения о СРО:	НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. Место нахождения СРО: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)
Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044116-1 от 16 сентября 2024г. по направлению «Оценка недвижимости»

деятельности:	-Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450 -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» - Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам Страховщик: СПАО «РЕСО-гарантия» Полис: №922/2908616331 Срок страхования: с 10.11.2025г. по 09.11.2026г. Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей.
Основание проведения оценки Оценщиком:	Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работает по настоящее время
Стаж работы в оценочной деятельности:	Работает по настоящее время. Стаж работы – 19 лет.
Сведения о месте нахождении оценщика:	г.Жигулевск, В-1, дом 20, т/дом Чайка, 2-й этаж
Адрес электронной почты оценщика:	centr-oc@mail.ru

1.6. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на 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.

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

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости на нежилое здание
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок
3. Технический паспорт на нежилое здание котельной, инв.№2865 составленный Жигулевским филиалом ГУП ЦТИ по состоянию на 2011г.

2.2. Описание объектов оценки.

Лит.АА1А2

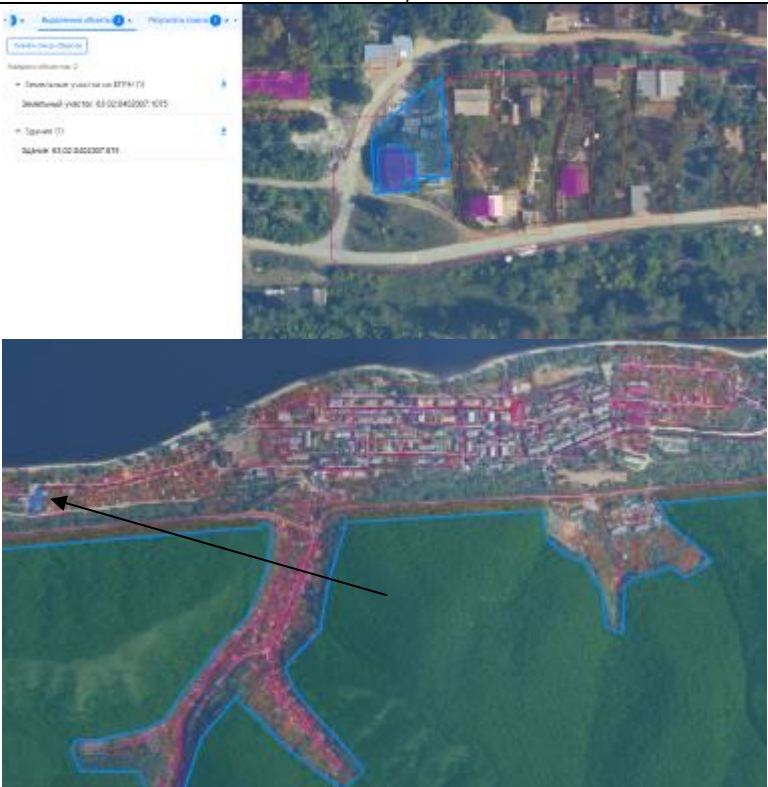
Таблица 2-

3

Год постройки	1955
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6
Общая площадь, кв.м.	152,3
Строительный объем, куб.м.	1195

Элементы здания	Материалы конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент	Каменный бутовый ленточный	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Кровля и перекрытия отсутствуют. Часть стен обрушилась. Оставшиеся стены в аварийном – массовые прогрессирующие сквозные трещины, искривление стен, разрушение кладки. Здание восстановлению и ремонту не подлежит.
Стены и перегородки	Кирпичные	
Перекрытия	Ж/бетонные сборные плиты	
Кровля	Асбестоцементная	
Полы	Бетонные	
Оконные проемы	Дерево	
Дверные проемы	Дерево	
Внутренняя отделка	Простая	
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	

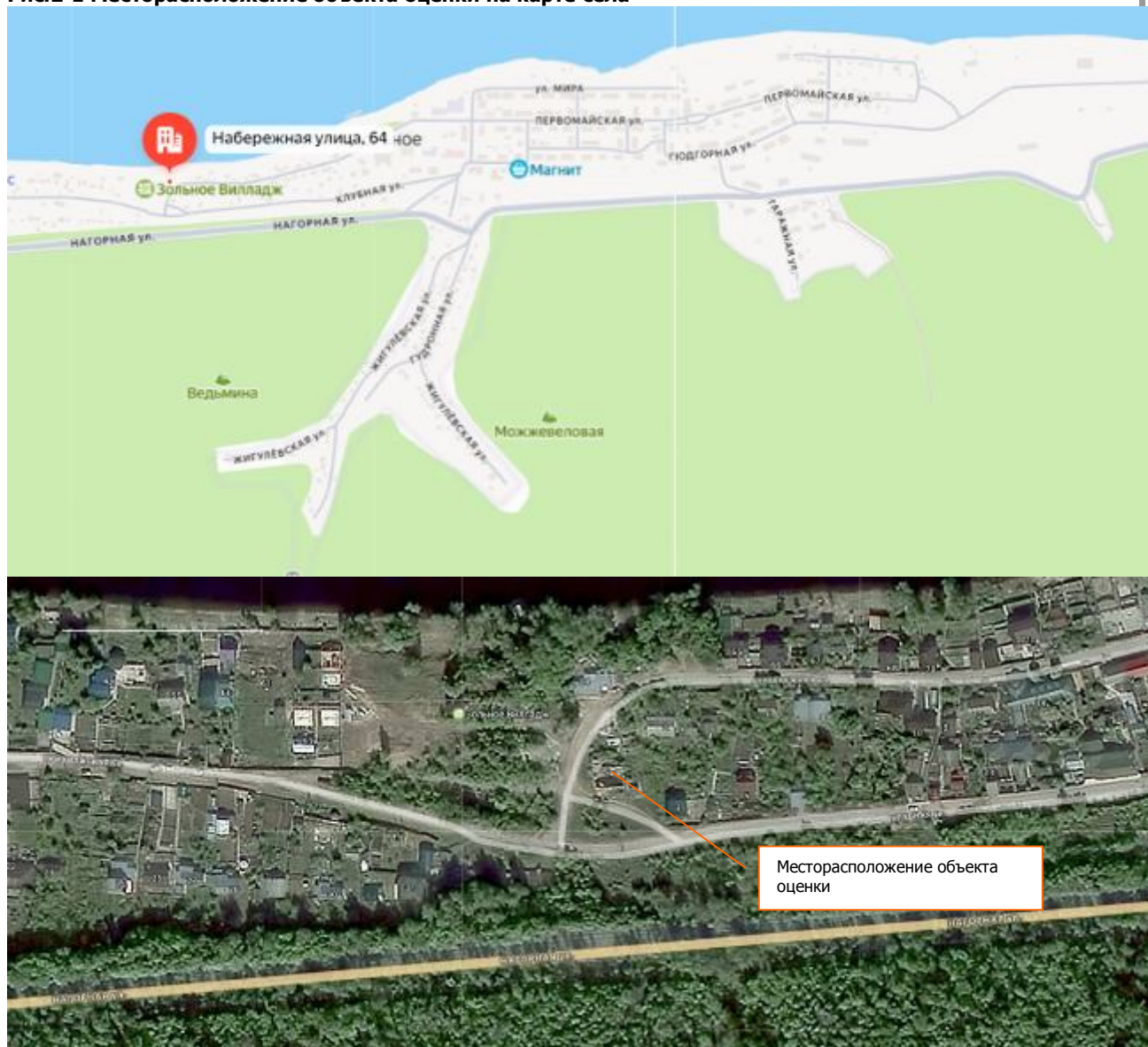
Таблица 2-6 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6
Кадастровый номер	63:02:0402007:1075
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 16.04.2026г., выданная Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	коммунальное обслуживание
Площадь общая	796 кв.м.
Кадастровая стоимость ¹	468748,48
Месторасположение на кадастровой карте	

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

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис.2-1 Месторасположение объекта оценки на карте села



2.4 Описание имущественных прав на Объект оценки

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

Таблица 5. Описание имущественных прав на Объект оценки

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

Источник: данные предоставленных документов, см.Приложение

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

Таблица 6. Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2.	Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: • Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.

3.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5.	Функциональное назначение объекта – котельная. В ходе осмотра было установлено, что использование объекта невозможно, в связи с его частичным разрушением и аварийном состоянии.
6.	Техническое состояние объекта неудовлетворительное, «непригодное» .
7.	Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8.	Планировка объекта оценки соответствует технической документации.
9.	По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В таблице ниже представлены основные макроэкономические показатели за период с 2019 года по 2025 год, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективы экономики РФ в целом и ее ключевых отраслей, влияющие на различные рынки в РФ.

Таблица 3.1 Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ВВП	102	97,3	104,7	98,8	104,1	104,9	101,0
Инвестиции в основной капитал	101,3	99,5	107,7	106,7	109,8	109,0*	100,5**
Строительство	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	103,8	102,5
Индекс промышленного производства	103,4	97,1	106,3	100,7	103,5	105,1	101,3
Продукция сельского хозяйства	104,3	101,3	106	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс потребительских цен	104,5	103,4	108,4	111,9	107,4	109,5	108,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0	112,1	101,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5	108,4	109,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4	108,2	109,3

Пассажирооборот транспорта общего пользования	107,3	55,8	139,6	101,0	112,9	106,3	99,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7	113,5	106,2
Оборот розничной торговли	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
Оборот общественного питания	104,9	77,4	123,5	107,6	113,9	111,9	108,7
Объем платных услуг населению	100,6	85,2	117,6	105,0	106,9	104,3	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	101	98,0	103,3	104,5	105,8	108,2	107,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	109,5	106,0	111,5	112,6	114,1	117,8*	114,2*
Реальная заработная плата	102,5	103,8	104,5	100,3	107,8	108,7*	104,8*
Экспорт товаров	94,4	78,3	146,8	86,1	71,7	100,9	94,7*
Импорт товаров	101,7	94,4	126,8	85,0	111,7	97,3	97,6*

* январь-ноябрь

** январь-сентябрь

Источник: данные Минэкономразвития России, Росстата (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>)

Таблица 3.2 Динамика курсов валют

Наименование	2023				2024				2025			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Курс рубля к доллару США	70,34	77,32	88,38	97,41	89,69	92,37	85,75	93,22	101,68	85,50	78,53	82,61
Курс рубля к евро	75,66	84,11	96,02	103,16	99,19	99,53	92,42	104,17	106,10	92,43	92,27	96,86
Курс рубля к китайскому юаню	9,89	11,24	12,16	13,36	12,58	12,67	11,58	13,24	13,43	11,71	10,93	11,56

* Данные приведены на начало каждого квартала (1-е число)

Источник: <https://cbr.ru/>, (округлено до 2-х чисел после запятой)

Таблица 3.3 Ключевая ставка РФ

Наименование	2023					2024			2025		
	24 июл.	15 авг.	18 сент.	30 окт.	18 дек.	29 июл.	16 сент.	28 окт.	28 июл.	15 сент.	19 дек.
Ключевая ставка Банка России	8,5%	12,0%	13,0%	15,0%	16,0%	18,0%	19,0%	21,0%	18,0%	17,0%	16,0%

* Данные приведены на даты изменения ключевой ставки

Источник: <https://ipb.ru/about/general-information/rate-history.php>

Таблица 3.4 Цена на Нефть Брент

Наименование	2023				2024				2025			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Цена на Нефть Бrent	82,9333	76,1133	88,1533	80,9733	83,5400	84,1467	76,5133	73,0967	74,7700	64,8767	68,9467	64,95

Источник: <https://ru.investing.com/commodities/brent-oil-historical-data>

По итогам 2025 года наблюдается стагнация или незначительный рост основных макроэкономических показателей, показатель "экспорт товаров" демонстрирует снижение (незначительный рост 0,9% в 2024 г. сменился снижением 5,3% в 2025 г.), сохраняется снижение показателя "импорт товаров" (-2,7% и -2,4% в 2024 г. и 2025 г. соответственно). В целом наблюдается незначительное замедление роста части показателей по сравнению с предыдущим годом.

Рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. Инфляция в 2025 года составила 8,7% после 9,5% в 2024 г. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года составил 101,3, в 2024 году – 105,1.

Банк РФ продолжил цикл смягчения денежно-кредитной политики и 19 декабря 2025 года снизил ключевую ставку с 17,0% до 16,0%, в целом за 2025 год ключевая ставка снизилась на 5 п.п.

Курсы валют (долл. США, евро, китайский юань) продемонстрировали рост в 4 кв. 2025 года, но в целом за 2025 год они существенно снизились: со 101,68 до 82,61 руб. за доллар и с 106,1 до 96,86 руб. за евро.

Цены на нефть Brent в октябре-ноябре 2025 года колебались от 60 до 67 долл. США за баррель, но в декабре начался постепенный рост, и цена варьировалась от 58 до 72 долл. США за баррель. В целом за 2025 год цены колебались от 58 до 83 долл. США за баррель.

Согласно базовому сценарию прогноза Минэкономразвития России, с 2026 года ожидается^[1]:

- *Цена нефти* марки Brent будет находиться в диапазоне 70–72 долл. США за баррель. Дисконт цены на нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.
- *Курс рубля.* В 2026–2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).
- *Инфляция:* с 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0% г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.
- *Экономический рост.* При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5%. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8% и 3,3% соответственно.
- В секторе *потребительской активности* в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2%. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1%, платных услуг населению – 1,0%, оборота общественного питания – 4,8%. В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7% в 2027 году и 3,5% в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9% и 3,6%, объема платных услуг населению – по 2,4% ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5% и 5,9% соответственно.
- В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7% и составит 27 093 руб.
- Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1% с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти нефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3 % к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027–2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9% в год при опережающих темпах роста нефтегазовой составляющей.
- Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027–2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4% в год. В результате торговый баланс увеличится с 4,2% ВВП в 2025 году до 4,8% ВВП в 2026 году и 5,9% ВВП к 2028 году.
- В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3%, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5% в год соответственно. К концу 2028 года ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9%, составив в номинальном выражении более 276 трлн руб.

Консенсус прогноз, проводимый Институтом Центр развития среди наиболее авторитетных российских и иностранных специалистов в области макропрогнозирования экономики дает менее оптимистичный вариант развития экономики, но в целом в трендах не противоречит прогнозу Минэкономразвития России:

Таблица 3.5 Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос экспертов 6–18 ноября 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	0,9	1,0	1,7	1,8	1,9	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,5	2,1	1,6	1,6	1,8	1,9	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	5,1	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	16,07	11,09	8,95	8,50	7,96	7,91	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	87,2	96,8	101,7	103,6	107,3	109,4	111,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	59,1	56,2	57,6	60,1	60,2	61,5	65,3

Источник: https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

Влияние макроэкономических показателей на рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг.

Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. За 2025 год именно рынок складских объектов показал наиболее высокий темп роста цен как в продажах, так и в аренде. За 2025 год цены по продажам складских объектов в целом по РФ без учета географии выросли на 15,36%, а в сегменте промышленных зданий и помещений на 14,4%[2]. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Учитывая высокий уровень инфляции и в целом положительные, но медленно растущие результаты экономики, а также ориентированность на оборонно-промышленный сектор ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Влияние макроэкономических показателей на рынок движимого имущества

Продажи новых легковых автомобилей в 2025 году оказались ниже ожиданий экспертов: они снизились значительно из-за высокой ставки ЦБ и утилизационного сбора.[4] По данным агентства "Автостат", за одиннадцать месяцев 2025 года в России было продано около 1,19 млн новых легковых автомобилей – это на 18% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом вторичный рынок, напротив, показал умеренный рост в пределах 2%.

Рынок строительной и промышленной техники в 2025 году демонстрирует устойчивый рост, отражая потребности в модернизации инфраструктуры и увеличении объемов строительства. В целом рынок спецтехники продолжает развиваться под влиянием экономической активности, технологического прогресса и усиления требований к эффективности строительных и промышленных процессов. Сохраняется тенденция к сочетанию универсальности машин и высокой технологической оснащенности, что определяет конкурентоспособность моделей и привлекает внимание покупателей.

В 2025 году российская металлообрабатывающая промышленность находится в точке трансформации. Санкционное давление, ограничение поставок западных технологий, рост себестоимости и глобальные логистические проблемы заставляют предприятия переосмысливать подход к технике и производству. И именно в этом контексте на первый план выходят ретрофит, цифровизация и локальные решения.

Рынок грузоподъемного оборудования в 2025 году демонстрирует значительные изменения и адаптацию к новым экономическим реалиям. Увеличение промышленного роста, внедрение инновационных технологий и усиление внимания к экологическим аспектам становятся главными направлениями развития отрасли.

В 2025 году рынок российского оборудования перешел от аврального импортозамещения к более спокойной и жесткой работе. Крупные компании и промышленные предприятия перестали закупать оборудование только из-за его российского происхождения. На первый план вышли понятная экономика проектов, надежность поставок и способность производителя обеспечивать сервис и поддержку оборудования на протяжении всего срока эксплуатации. Это привело к тому, что рынок начал очищаться: производители с сырыми или недоработанными изделиями теряли позиции, а устойчивые игроки укрепляли свое присутствие.

Влияние макроэкономических показателей на рынок металлолома

Снижение спроса на металл и сталелитейного производства привело к сокращению поставок лома – сырья для выпуска электростали – в 2025 году до 7,5 млн в год, хотя в предыдущие три года показатель превышал 10 млн тонн. Дополнительное давление оказывает растущее число неплатежей со стороны потребителей.

Цена на металлолом в России напрямую зависит от котировок меди, стали и алюминия на международных биржах, где наблюдается восстановление из-за роста промышленной активности, что сигнализирует о потенциальном подъёме на рынке вторсырья.

Внутри страны спрос на лом определяется металлургией: в 2025 году устойчив он в строительстве, энергетике и машиностроении, но переизбыток предложения и неоднозначные тенденции производства сдерживают цены, делая прогноз сложным – рост возможен при увеличении промышленного потребления.

Влияние макроэкономических показателей на фондовый рынок

2025 год собрал весь накопленный эффект новой реальности российской экономики, начиная с февраля 2022 года. Негативный след санкционной политики, перманентное состояние поиска новых рынков сбыта, торговых партнеров, построение логистических и финансовых схем вкупе со снижением спроса на внутреннем рынке по причине высокой ключевой ставки и отягощения налоговой нагрузки вылились в увеличение числа банкротств предприятий. В первую очередь, пострадали сферы торговли, строительства и обрабатывающей промышленности. В то же время предпринимаемые меры поддержки со стороны правительства в части активной политики импортозамещения и поддержки внедрения цифровых и инновационных технологий находятся в стадии развития и должного эффекта еще не достигли.

Российские акции закрыли 2025 год в минусе, индекс Мосбиржи упал на 4%. Негативно влияли на рынок высокая ключевая ставка и высокая стоимость кредитования, крепкий рубль, снизившиеся цены на нефть, нестабильная геополитическая ситуация. В целом рост показывали не секторы экономики, а отдельные компании. Есть компании, которые показали сильный рост, прежде всего это производители драгметаллов, золотопромышленники. Среди провалов года эксперты назвали компании нефтегазового сектора, пострадали некоторые представители ритейла, IT-сектора.

Ситуация с дивидендами начинает выравниваться, но пока многие компании отказываются делиться прибылью. Наибольшие дивиденды у ВТБ, Х5, впервые объявил выплаты "Озон", больше ожидаемого заплатил "Лукойл".

Эксперты прогнозируют оживление рынка российских акций, особенно во второй половине 2026 года.

Ист.информации <https://afkrukon.ru/analitika/post-1770/>

Прогноз правительства и ЦБ. На фоне охлаждения российской экономики Минэкономразвития в сентябре понизило свой прогноз роста ВВП на 2026 год до 1,3%. По мнению ведомства, из-за жесткой денежно-кредитной политики инвестиционная активность в следующем году сократится на 0,5%, а темпы роста потребительской активности замедлятся до 1,2%. При этом в 2027 году правительство ждет ускорения роста экономики до 2,8%.

Минэк отмечает, что на среднесрочном горизонте основным фактором увеличения ВВП будет внутренний спрос. Потребительская активность будет подогреваться ростом реальных доходов россиян — на 2,1% в 2026 году, на 3,5% в 2027 и на 3% в 2028.

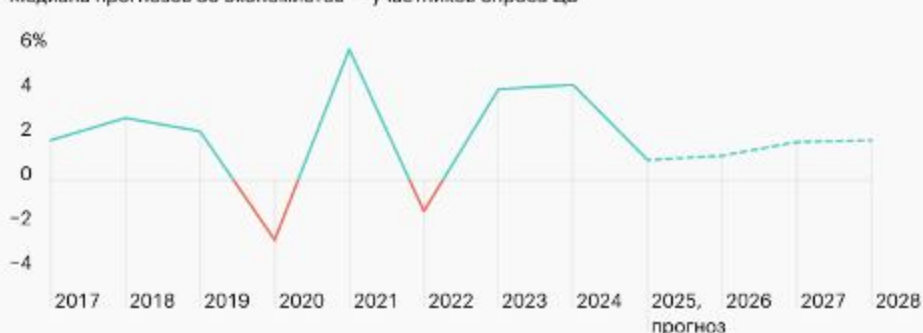
Базовый сценарий ЦБ предполагает, что темпы роста ВВП в 2026 останутся в диапазоне 0,5—1,5%. То есть мнения регулятора и правительства в этот раз оказались близки. В Центробанке подчеркивают, что потребительский спрос будет все сильнее влиять на экономический рост по мере снижения процентных ставок в 2026 и 2027 годах. Там ждут, что в 2027 российская экономика выйдет на темп роста в 1,5—2,5%. Это снова более сдержанные оценки, чем у Минэка.

Кроме основного у регулятора есть три «запасных» сценария. В «дезинфляционном» рост цен будет замедляться быстрее и ЦБ сможет агрессивнее снижать ключевую ставку, что приведет к росту ВВП в 2026 году на 2,5—3,5%. В «проинфляционном» варианте, наоборот, денежно-кредитная политика дольше будет оставаться жесткой, а ВВП вырастет на 1—2%. Еще есть «рисковый» сценарий, который предполагает разгон инфляции из-за внешних шоков и падения ВВП в 2026 году на 2,5—3,5%.

Прогнозы российских аналитиков. Экономисты, опрошенные ЦБ в декабре, ожидают роста ВВП в 2026 году на 1,1%.

Прогноз динамики ВВП России

Медиана прогнозов 30 экономистов — участников опроса ЦБ



Источник: [Банк России](#)

С консенсусом согласны аналитики «Альфа-банка». Они также ждут, что ВВП в 2026 году вырастет на 1% на фоне жестких денежно-кредитных условий и сокращения бюджетных стимулов.

Рост на 1% прогнозируют и в Сбере. Первый зампред правления компании Александр Ведяхин ожидает «вялой» деловой активности в России в ближайшие четыре-пять кварталов, что отразится на слабой динамике экономического роста.

В «ВТБ Мои инвестиции» считают, что экономика России проходит этап управляемого охлаждения. Прогноз роста ВВП на 2026 год от компании — 1,2%.

Директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН Александр Широв считает, что российская экономика [«оттолкнется ото дна»](#), но темпы роста в первом полугодии будут оставаться низкими. По итогам 2026 года ВВП прибавит менее 2%, а в 2027 году может ускориться до 3% или выше, считает эксперт.

При этом исследование Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования показывает, что на фоне высоких ставок денежного рынка российская экономика в 2026 году [может уйти в рецессию](#).

Один из главных рисков для экономики — снижение инвестиционной активности на фоне высоких ставок. По данным Центра макроэкономических исследований Сбера, она замедляется в России уже [три квартала подряд](#). В 2026 году возможности бизнеса расширяться будет также ограничивать ужесточение налоговой политики.

Какой будет инфляция

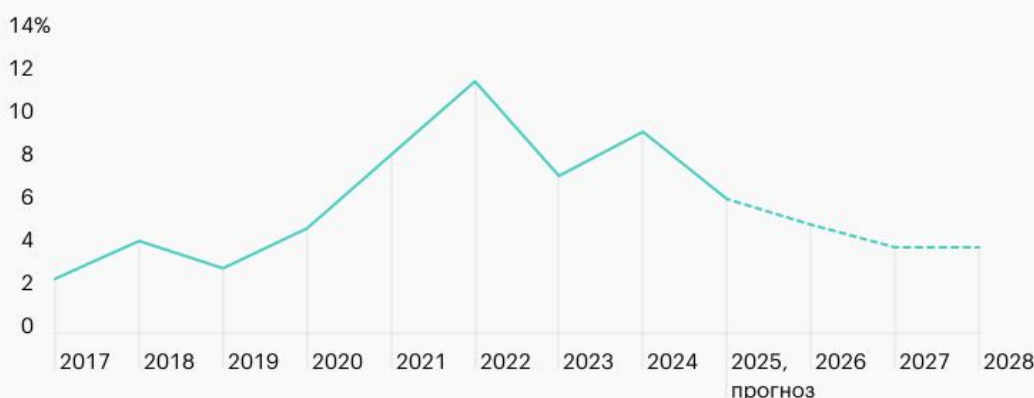
Октябрьский прогноз ЦБ предполагает, что в среднем в течение года инфляция в 2026 [будет в диапазоне 5,3—6,3%](#), а к концу года опустится до 4—5%. В дальнейшем регулятор намерен удерживать ее вблизи своей цели в 4%. В Минэкономразвития настроены оптимистичнее — там ждут, что [на целевой уровень инфляция выйдет уже в 2026 году](#).

Руководители крупнейших российских банков согласны с оценками правительства. [Герман Греф из Сбера](#) и [Андрей Костин из ВТБ](#) считают, что к концу 2026 года инфляция снизится до 4%.

А вот большинство экономистов, которых регулярно опрашивает ЦБ, в это не верят. [Их медианный прогноз — 5,1%](#), что даже выше диапазона, обозначенного регулятором.

Прогноз инфляции

Медиана прогнозов 30 экономистов — участников опроса ЦБ



Примечательно, что многие экономисты и сам ЦБ в октябре ухудшили свои прогнозы инфляции на 2026 год. Это произошло после объявления правительством своих налоговых инициатив. С января в России повышается НДС и ужесточаются условия налогообложения для малого бизнеса. По расчетам Банка России, это увеличит общую инфляцию в стране [на 0,6—0,7 процентного пункта](#).

При этом среди экономистов, опрошенных Т• — Ж, есть и [более негативные оценки](#). Так, Софья Донец из Т-Инвестиций считает, что рост НДС добавит 1,5% в инфляцию на горизонте пяти-шести месяцев. А Евгений Егоров из ACI Russia убежден, что цены вырастут на дополнительные 2%.

В «Альфа-банке» отмечают, что ни повышение НДС, ни ожидаемое ослабление рубля не помешают инфляции замедляться в 2026 году. Аналитики ожидают, что охлаждение деловой активности на фоне высоких ставок приведет [к замедлению роста доходов людей](#). В результате снизится и рост потребления, что повлечет за собой уменьшение инфляции. В банке ждут, что к концу 2026 она составит 4,8%.

Какой будет ключевая ставка

Во второй половине 2025 года ключевая ставка в России снизилась с 21 до 16%. Но на фоне объявленного повышения налогов ЦБ в октябре ощутимо ухудшил свой прогноз ставки на 2026 год. Вместо ожидавшихся ранее 12—13% в среднем по году теперь регулятор [обозначил коридор 13—15%](#). В декабре он предупредил, что не стоит ждать снижения ставки «в режиме автопилота», и допустил, что [будет делать паузы в цикле смягчения политики](#).

О том, что снижение «ключа» не будет быстрым, говорят и российские экономисты. Главный аналитик «Совкомбанка» Михаил Васильев считает, что ставка ЦБ в 2026 составит в среднем 15%, а к концу года [опустится до 14%](#).

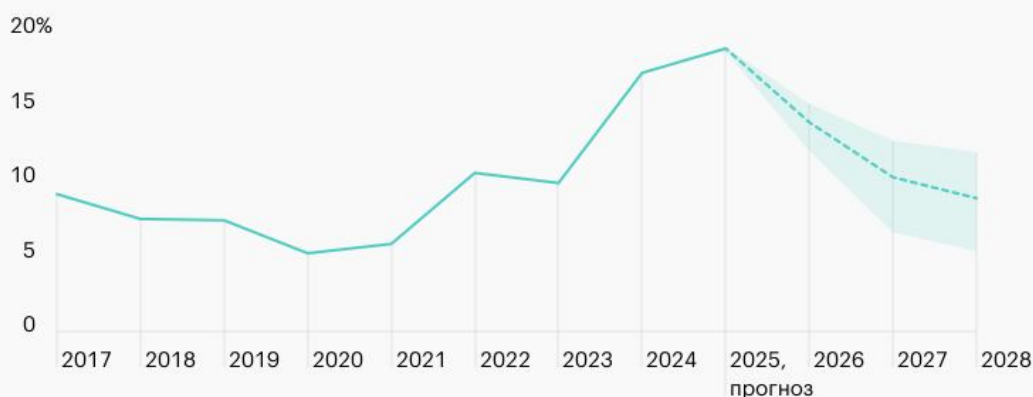
В «ВТБ Мои инвестиции» также ожидают продолжения снижения ставки и полагают, что к концу 2026 года [она будет на уровне 13%](#), а в 2027 году опустится до 9%. По мнению аналитиков компании, такая динамика стимулирует активность на финансовом рынке, повысит стоимость активов и создаст благоприятную среду для инвесторов.

В Freedom Finance Global считают, что если ЦБ действительно удастся снизить инфляцию к концу 2026 года до 4—5%, то ключевая ставка [может опуститься до 11—12%](#). При этом ведущий аналитик компании Наталья Мильчакова не исключает, что в феврале регулятор может взять паузу в цикле снижения, чтобы не допустить возвращения роста инфляции.

Консенсус-прогноз аналитиков, опрошенных ЦБ в декабре, предполагает [снижение средней ключевой ставки в 2026 году до 14,1%](#), а в 2027 и 2028 годах — до 10,3 и 8,9% соответственно. При этом диапазон прогнозов на двухлетнем горизонте очень широкий: от 6,5 до 12,8% в 2027 году. Это говорит об очень высоком уровне неопределенности. Нормальным диапазоном макроэкономисты [считают разброс в 2 пункта](#), то есть втрое ниже, чем сейчас.

Диапазон прогнозов по ключевой ставке

Медиана прогнозов 30 экономистов — участников опроса ЦБ



В 2025 году рубль стал [наиболее сильно укрепившейся валютой в мире](#). Такой динамики от него мало кто ждал. Экономисты объясняют это среди прочего жесткой политикой российского Центробанка, которая сделала рублевые активы привлекательными для резидентов и снизила их спрос на валюту.

Ожидаемое снижение ключевой ставки в 2026 году будет способствовать ослаблению рубля. В этом уверено большинство экономистов. На более слабый рубль делает ставку и российское правительство. В Минэкономразвития ожидают, что в 2026 курс национальной валюты [ослабнет до 92,2 · за доллар в среднем по году](#).

Еще один фактор крепкого рубля — активные продажи валюты российским ЦБ, который в 2025 году компенсировал этими операциями изъятие золота и юаней из ФНБ в конце 2024, когда Минфин за счет резервов финансировал дефицит бюджета. В этот раз, [несмотря на еще более высокий дефицит](#), обошлось без использования фонда — вместо этого Минфин активнее использовал заимствования. В итоге интервенции регулятора значительно сократятся в 2026 году, что сыграет против рубля.

В Т-Инвестициях считают, что снижение объема валютных операций ЦБ вкупе со смягчением денежно-кредитной политики приведет к ослаблению рубля. В компании прогнозируют, что доллар в 2026 году [будет стоить в среднем 93 ·](#).

В «Альфа-банке» прогнозируют курс на уровне [94,3 · за доллар](#) и подчеркивают, что он больше соответствует сложившимся ценам на нефть.

В «БКС Мир инвестиций» считают, что в начале 2026 курс доллара может составить 87 ·, но [к концу года вырастет до 96 ·](#).

В базовом прогнозе «Ренессанс-капитала» на 2026 заложен [средний курс 93,5 ·](#). При этом к концу года аналитики ждут, что он вырастет до 100 · за доллар.

Главный экономист «Эксперт РА» Антон Табах также допускает доллар по 100 · к концу 2026 года [при среднегодовом значении около 95 ·](#). По мнению эксперта, курс уже в 2025 году мог бы быть трехзначным, если бы не высокая ключевая ставка.

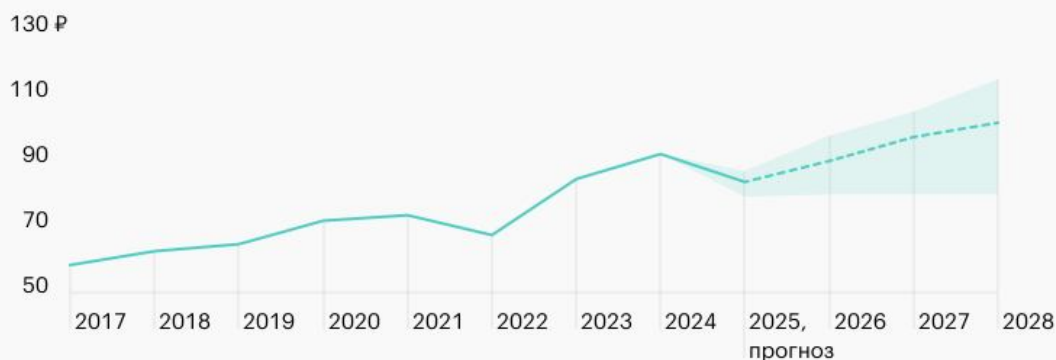
Аналитики SberCIB ждут, что к середине 2026 года курс национальной валюты [ослабнет до 92 · за доллар](#), а к концу года достигнет 100 ·. В качестве основных причин они называют снижение реальных процентных ставок, восстановление объема импорта, падение экспорта на фоне снижения цен на нефть и сокращение продаж валюты ЦБ.

Глава Ассоциации российских специалистов финансового рынка ACI Russia Евгений Егоров убежден, что нормализация геополитической ситуации может «стать предпосылкой для усиления оттока капитала из страны», что создает [риск обвала курса нацвалюты](#). Кроме этого, на ослабление рубля могут повлиять увеличение потребительской активности, рост бюджетных расходов и другие факторы, считает эксперт.

Аналитики, опрошенные ЦБ в декабре, прогнозируют, что в среднем курс вырастет в 2026 году [до 90,3 · за доллар](#), а в 2027 приблизится к 98 ·. При этом диапазон прогнозов на 2026 очень широк — от 80 до 98 ·. И с каждым годом разброс в ожиданиях аналитиков становится только больше: на 2028 год минимальный и максимальный прогнозные курсы различаются почти в полтора раза, что говорит о чрезвычайно высоком уровне неопределенности.

Диапазон прогнозов курса доллара к рублю

Медиана прогнозов 30 экономистов — участников опроса ЦБ



В целом ни российские, ни зарубежные аналитики не ждут существенного улучшения экономической ситуации в 2026 году.

Рост ВВП будет слабым, с ненулевым риском перехода к стагнации или даже рецессии. Курс национальной валюты тоже будет слабеть и, по некоторым прогнозам, к концу года уйдет выше 100 · за доллар. Рост доходов россиян будет замедляться. А ставки все еще будут высокими, хотя и значительно опустятся в сравнении с 2025 годом.

Благодаря жесткой денежно-кредитной политике инфляцию удастся замедлить, но она останется выше целевого уровня ЦБ. При этом снижении ставок и укрощению инфляции может помешать недобор доходов и дисбаланс бюджета, если прогнозы курса рубля и цен на нефть, которые дает правительство, снова окажутся неточными.

Так или иначе, российскую экономику ждет очередной непростой год. А высокий уровень неопределенности, в которой она пребывает уже почти четыре года, не позволяет уверенно опираться на экспертные оценки.

Ист. информации https://t-j.ru/prognoz-2026/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

3.1.2. Основные выводы

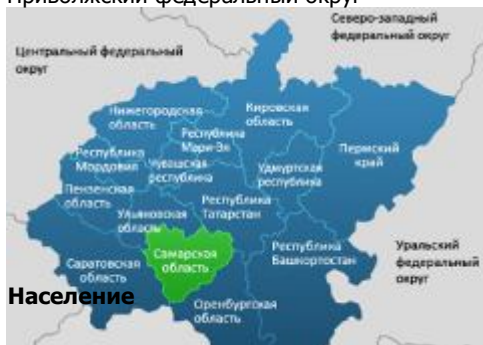
- **ВВП.** По оценкам Банка России, в 2025 году рост ВВП замедлится до 0,5–1,0%. Минэкономразвития прогнозировало рост ВВП в 2025 году на уровне 2,5%. consultant.rurbc.ruinterfax.ru
- **Инфляция.** По данным октябрьского макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков на конец 2025 года повысился до 6,6% с 6,4% в сентябре. Минэкономразвития в сентябре 2025 года прогнозировало инфляцию по итогам 2025 года на уровне 6,8%. cbr.ruvesti.ru
- **Ключевая ставка.** По среднесрочному прогнозу Банка России, средняя ключевая ставка в 2025 году ожидается в диапазоне 18,8–19,6%. С 28 июля до конца 2025 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 16,3–18%. ria.ru
- **Уровень безработицы.** По прогнозам Минэкономразвития, в 2025 году уровень безработицы составит 2,3%. В августе 2025 года уровень безработицы снизился до 2,1% — это самый низкий показатель за всю историю наблюдений с 1991 года. tass.rurbc.ru
- **Валовое накопление.** По оценкам Банка России, рост валового накопления основного капитала в 2025 году составит 1,0–3,0%, а изменение валового накопления в целом будет находиться в диапазоне (-1,0)–1,0%. consultant.ru
- **Экспорт.** Банк России ожидал сокращения физического объема экспорта на 1,0–3,0% в 2025 году. Основной вклад в это внесло снижение нефтегазового экспорта из-за инфраструктурных факторов и некоторого ухудшения конъюнктуры рынка, а также более низкий объем экспорта продовольствия из-за неблагоприятной динамики урожая в 2024 году. consultant.ru

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

Географическое положение

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

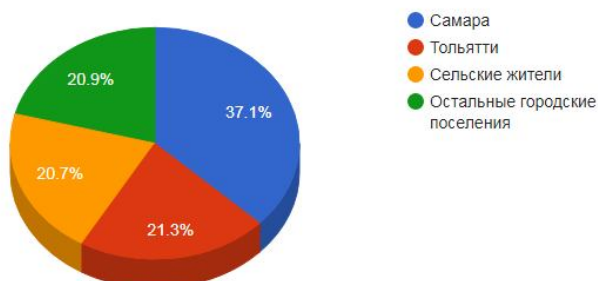
Приволжский федеральный округ



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

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

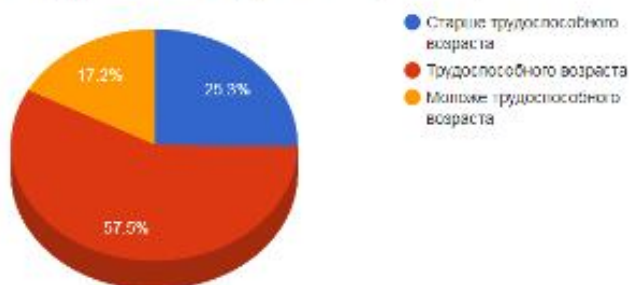
Население Самарской области по месту проживания (на 01.01.2025)



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

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

Возрастная структура населения Самарской области (на 01.01.2024)



Занятость

Важнейшим конкурентным преимуществом Самарской области является ее кадровый потенциал. Уровень профессиональной образованности рабочей силы региона имеет стабильно высокие показатели: в ее составе 88,1% граждан имеют среднее и высшее профессиональное образование (по итогам 2025 года). По этому показателю Самарская область занимает 12 место среди всех российских регионов и 2 место в Приволжском федеральном округе.

Население Самарской области отличается активной трудовой позицией: уровень занятости населения стабильно выше, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу, а уровень общей безработицы, рассчитываемый по методологии Международной организации труда, ниже общероссийских параметров.

Таблица 3.2.1

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

За 2025 год на крупных и средних предприятиях области создано 9,4 тыс. рабочих мест. Количество высокопроизводительных рабочих мест увеличилось против 2024 года на 57 тыс. ед. (или на 9,4%) и составило 663,3 тыс. единиц (по предварительным данным).

[illegible]

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

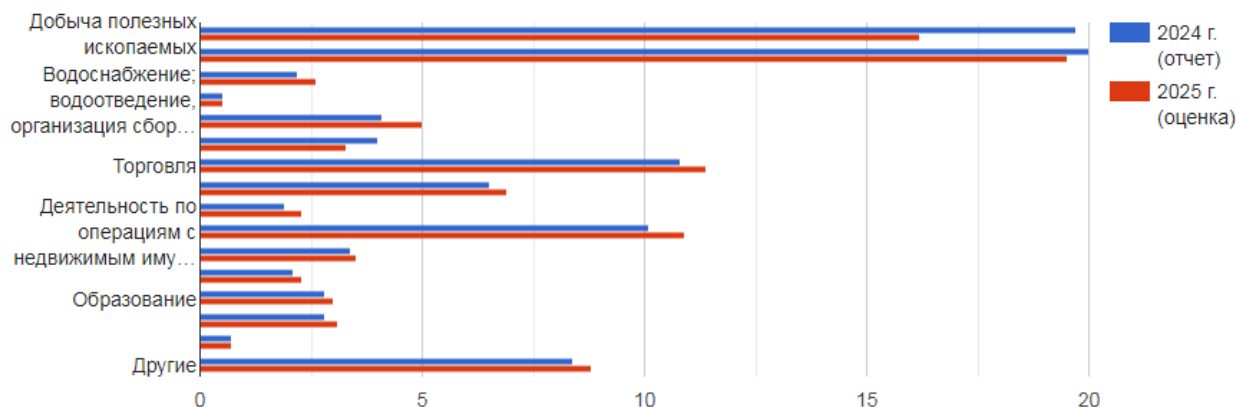
В состав Самарской области входят 10 городов областного значения (Самара, Тольятти, Сызрань, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Чапаевск) и 27 районов.

Валовой региональный продукт

Динамика валового регионального продукта

Показатель	2023 г. отчет	2024 г. отчет	2025 г. оценка
Валовой региональный продукт, млрд. руб.	2735,7	3316,3	3327,0
в % к предыдущему году, в сопоставимых ценах	105,8	104,4	96,8

Динамика структуры ВРП Самарской области, в % к итогу



21

водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, 3 место – по обеспечению электрической энергией, газом, паром, кондиционированию воздуха, 4 место – по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам.

На территории области функционируют около 650 крупных и средних промышленных предприятий. В структуре валового регионального продукта доля промышленности составляет 43,9% (по оценке 2024 года).

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

Индекс промышленного производства в Самарской области составил 95,5% относительно 2024 года. По итогам года позитивная динамика отмечена в отраслях, составляющих 44,3% объема промышленного производства Самарской области. С превышением уровня прошлого года развивались значимые отрасли промышленности, в том числе химия, авиационно-космический сектор, металлургия, производство пищевых продуктов, электрооборудования, лекарственных средств и медицинских материалов, а также сектор энергетики.

Сдерживающее влияние на развитие промышленности оказало снижение объемов производства в добыче полезных ископаемых, автомобилестроении, производстве нефтепродуктов, резиновых и пластмассовых изделий, напитков, машин и оборудования, компьютеров, электронных и оптических изделий, а также водоотведении, организации сбора и утилизации отходов деятельности по ликвидации загрязнений.

По выпуску ряда значимых номенклатурных позиций Самарская область занимает существенную долю в российском производстве. По итогам 2025 года региональными предприятиями произведено 41,3% легковых автомобилей выпускаемых в России, 21% подшипников, 17,2% аммиака, по 5-6% полимерных пленок, минеральных удобрений, пива, растительных масел, около 4% муки, по 3% пластмасс в первичных формах, шоколада и кондитерских изделий, около 2% электроэнергии. Все российские пилотируемые космические полеты осуществляются на ракетах самарского производства «Союз». В 2025 году произведенные в Самаре ракеты-носители обеспечили 13 пусковых кампаний с трех космодромов.

Для ускорения промышленного роста сформирована и реализуется государственная программа, направленная на создание экономических и организационных условий, обеспечивающих развитие промышленности Самарской области и повышение ее конкурентоспособности.

С целью стимулирования деятельности в сфере промышленности действует «Государственный фонд развития промышленности Самарской области», в том числе открывающий новые возможности для привлечения дополнительных средств из федерального бюджета. Деятельность Фонда направлена на предоставление финансовой поддержки субъектам деятельности в сфере промышленности, реализующим проекты по разработке и внедрению перспективных технологий, производству новой конкурентоспособной и высокотехнологичной продукции гражданского назначения с импортозамещающим или экспортным потенциалом.

Агропромышленный комплекс

В Самарской области земли сельскохозяйственного назначения составляют 75,7% от общей площади земельных ресурсов региона.

Среднегодовая численность занятых в сельском хозяйстве – 78,7 тыс. человек (4,8% от общей численности занятых в области).

Объем валовой продукции сельского хозяйства в 2025 году составил 245,5 млрд рублей или 105,8% к 2024 году (в сопоставимых ценах). Доля продукции сельского хозяйства Самарской области в общероссийском производстве составляет 2,3%. В структуре валовой продукции сельского хозяйства продукция растениеводства составляет 77,1%, продукция животноводства – 22,9%.

Отрасль растениеводства специализируется на выращивании зерновых, масличных и кормовых культур, картофеля, овощей и плодово-ягодной продукции. Отрасль растениеводства Самарской области располагает потенциалом, способным обеспечить в полном объеме потребности населения области в зерне, картофеле, овощах, плодах и ягодах, поставлять на внешний рынок значительные объемы продукции.

Животноводство региона специализируется на молочном и мясном скотоводстве, свиноводстве, овцеводстве и птицеводстве.

Рейтинг Самарской области в ПФО по основным показателям социально-экономического развития

(январь-февраль 2026 года)

Показатель	Место в ПФО
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	2
Объем инвестиций в основной капитал (2025 год)	5
Объем валового регионального продукта (2024 год)	2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	4
Ввод жилых домов	4
Оборот розничной торговли	4
Объем платных услуг	4
Среднедушевые денежные доходы населения (2025 год)	4
Оборот общественного питания	2
Уровень занятости населения (в среднем с декабря 2025 года - февраля 2026 года)	2

Демография

В Самарской области, как и в Российской Федерации в целом, сохраняется тенденция сокращения рождаемости. Количество родившихся в 2024 году составило 23,1 тыс. человек – на 3,5% меньше относительно 2023 года, коэффициент рождаемости снизился до 7,4 промилле против 7,6 промилле в 2023 году. Количество умерших увеличилось на 2,6% относительно 2023 года (до 43,4 тыс. человек). Коэффициент смертности по итогам прошлого года составил 13,9 промилле (в 2023 году – 13,5 промилле). В результате естественная убыль населения увеличилась на 10,9% относительно 2023 года до 20,3 тыс. человек.

Ожидаемая продолжительность жизни в Самарской области увеличилась с 72,17 лет в 2022 году до 72,53 лет в 2023 году, приблизившись к допандемийному уровню.

Сальдо миграции в 2024 году сохранилось положительным и составило + 5,0 тыс. человек (в 2023 году: +3,5 тыс. человек). По величине этого показателя среди регионов ПФО Самарская область стабильно занимает ведущие позиции: по итогам прошлого года – 2 место (после Республики Татарстан).

Инвестиции

Самарская область является регионом с высоким уровнем инвестиционной активности и по объемам привлекаемых инвестиций стабильно входит в первую двадцатку субъектов Российской Федерации.

В 2025 году объем инвестиций в основной капитал в Самарской области составил 604,6 млрд рублей, что на 35,9 млрд рублей больше, чем в 2024 году и составляет 97,6% к 2024 году в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 65,5% (396,0 млрд рублей) освоено организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства.

Основные объемы инвестиций в основной капитал в 2025 году были сосредоточены в обрабатывающих производствах (39,6% от общего объема инвестиций организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства), а также в транспортировке и хранении (17,4%), добыче полезных ископаемых (12,4%), энергетике (6,3%), торговле (3,3%), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (3,2%), здравоохранении (2,6%), сельском хозяйстве (2,5%) и в области информации и связи (2,5%).

Основным инструментом обеспечения инвестиционного развития предприятий и организаций Самарской области является самофинансирование. По итогам 2025 года в структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) основную часть – 72,1% – составили собственные средства организаций.

Транспортная инфраструктура

Самарская область занимает выгодное экономико-географическое положение, находясь на пересечении важнейших международных транспортных коридоров «Север-Юг» и «Запад-Восток».

В структуре транспортно-логистической системы России Самарский транспортный узел, представленный всеми видами транспорта, за исключением морского, имеет возможность обслуживать российские и международные грузопотоки из/в Казахстан, Среднюю и Юго-Восточную Азию, Европу и Китай.

По территории области проходит ряд магистральных железнодорожных линий, связывающих западные, южные, юго-западные и восточные регионы страны. Филиал ОАО «Российские железные дороги» - [Куйбышевская железная дорога](#) имеет мощные пассажирские, грузовые перерабатывающие и ремонтные комплексы. Эксплуатационная длина железнодорожных путей в области составляет около 1,4 тыс. км.

Международный аэропорт «Курумоч» (входит в холдинг «Аэропорты Регионов») - один из крупнейших в Поволжье. Новый пассажирский терминал международного аэропорта «Курумоч», который стал первым в России инфраструктурным объектом, построенным в рамках подготовки к Чемпионату мира в 2018 году. В 2022 году международный аэропорт Курумоч обслужил около 2,9 млн. пассажиров. Кроме того, Курумоч имеет статус аэропорта с 4 звездами Skytrax, а также в 2021 году аэропорт получил максимальный рейтинг 5 звезд Skytrax по COVID-безопасности.

По территории области протекает главная водная артерия европейской части России – река Волга, что обеспечивает развитие речных перевозок. Имеется доступ к Единой системе водных путей Европейской части РФ, выход к Каспийскому, Черному, Балтийскому морям, функционируют речные порты в Самаре и Тольятти. Протяженность внутренних водных путей 687 км.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на территории Самарской области составляет 18,9 тыс. км, включая 929,7 км дорог федерального значения, 7,0 тыс. км дорог регионального и муниципального значения и около 11,0 тыс. км местных автодорог.

По территории Самарской области проходят три крупнейших российских газопровода: Челябинск-Петровск, Уренгой-Петровск, Уренгой-Новопсковск, а также нефте- и продуктопроводы, входящие в систему ОАО «АК «Транснефть», протяженностью более 5 тысяч километров.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- промышленное производство нарастило свои темпы, индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям составил 107,4%;
- объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по крупным и средним организациям городского округа Жигулёвск, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, увеличился на 16,6% в действующих ценах и составил 71 428,4 млн. рублей;
- произведено больше: лекарственных препаратов в стоимостном выражении — на 52,4%, профиля алюминиевого — на 20,9%, медицинских препаратов (нитроглицерин) в 6,2 раза;
- снижено производство: щебня — на 29,7%, извести строительной — на 8,1%, хлеба и хлебобулочных изделий — на 16,4%, электроэнергии — на 8,5%, аккумуляторов свинцовых — на 29,3%, кондитерских изделий — на 0,7%;
- инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства — 2 280,8 млн. рублей, что на 24,9% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года, из них: собственные средства предприятий и организаций — 1 987,2 млн. рублей (87,1%). Основная доля от общего объема инвестиций приходится на предприятия энергетического комплекса и обрабатывающего сектора — 58,7% и 9,9% соответственно. Привлеченные средства составляют 12,9% или 293,6 млн. рублей, в том числе 227 млн. рублей — бюджетные инвестиции;
- среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях и организациях городского округа — 10 353 человек, снизилась на 3,5%;
- среднемесячная номинальная заработная плата — 70 276 рублей, 112,3% к уровню прошлого года; реальная заработная плата с учетом инфляции увеличилась на 1,7% и составила 63 632,7 рублей;
- индекс потребительских цен на территории Самарской области — 110,44%. Наибольший рост цен принадлежит продовольственным товарам, индекс составил 113,23%. Платные услуги подорожали на 11,72%, непродовольственные товары на 6,27%;
- численность пенсионеров уменьшилась на 2,2% (409 человек) и составила 18 192 человек. Средний размер назначенных пенсий — 23 821,13 рублей. Темп роста среднего размера пенсии в номинальном исчислении — 111,1%, реальный размер назначенной пенсии с учетом инфляции увеличился на 0,6%;
- уровень безработицы составил 0,5% (141 человека). Наибольший удельный вес среди безработных составляют женщины — 62%, мужчины — 38%, и граждане предпенсионного возраста — 21%. Всего обратились за трудоустройством 779 человек, из них трудоустроились 53% или 416 человек. От 69 организаций поступило 2 918 вакансии. Количество поступивших вакансий превышает количество безработных граждан, обратившихся за трудоустройством, в 3,7 раза;
- специалистами центра «Мой бизнес» оказано 1 255 консультаций 916 СМСП (466 уникальных), 207 самозанятым гражданам и 132 физическим лицам — потенциальным предпринимателям. Заключено 103 социальных контрактов по направлению «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности». На 01.10.2025 количество СМСП — 1 832 единицы, из них вновь созданных — 267 единица;

- оборот розничной торговли увеличился на 13,3% и составил 6 765,7 млн. рублей. Всего в систему торговли, общественного питания и предприятий по оказанию услуг населению городского округа Жигулевск входят 816 объектов: 10 торговых центров, 278 магазинов, 122 НТО, 70 предприятий общественного питания, 39 аптек, 297 объектов бытовых услуг. Действовало 10 ярмарок;

- оборот общественного питания увеличился на 12,9% и составил 376,6 млн. рублей. Сфера услуг общественного питания на территории городского округа Жигулевск расширилась посредством открытия 4 объектов;

- введено в эксплуатацию 11 535 кв. м жилья (садовых и ИЖС), что на 2,5 % меньше уровня прошлого года. Многоквартирные дома в эксплуатацию не вводились. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, составляет 33,9 кв. м;

- 12 молодым семьям выданы свидетельства на получение социальной выплаты на приобретение жилья. 2 семьям предоставлена социальная выплата молодым семьям выбывшим с 01.01.2025 из числа участников программы «Молодой семье - доступное жилье». Улучшены жилищные условия 18 семьям (гражданам), в том числе: 17 сиротам, 1 жилое помещение предоставлено по договору социального найма;

- музейно-выставочный комплекс «Жигулевская мозаика», в том числе музей промышленных предприятий, посетило 2 129 человек;

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

Ист.информации:https://zhigulevsk.org/index/ekonomika_i_finansy1/otdel_socialnoekonomicheskogo_prognozirovaniya1/rezultaty_i_pokazateli_deyatelnosti3/

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

3.4. Анализ рынка объекта оценки.

3.4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

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

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

Следовательно, объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость для объектов универсального назначения.

Земельный рынок:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения функционирования рынка, а также для формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на данных исследования, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2019» под общей ред. Лейфера Л.А., в данном исследовании мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель². Для оцениваемого объекта можно следующим образом сформулировать принадлежность к сегменту рынка.

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

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

Вывод:

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

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

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

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

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

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

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

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости России

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

1. Рост спроса на стрит-ритейл и локальные точки

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

2. Снижение популярности крупных торговых центров и рост малого формата

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

3. Инвестиции в коммерческую недвижимость как способ хеджирования

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

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

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

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

1. Москва

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

2. Санкт-Петербург

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

3. Регионы

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

Центральный федеральный округ (ЦФО)

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

Северо-Западный федеральный округ (СЗФО)

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

Приволжский федеральный округ (ПФО)

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

Уральский федеральный округ (УрФО)

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

Южный федеральный округ (ЮФО)

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

Дальневосточный федеральный округ (ДФО)

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

Выводы:

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

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

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

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

Заключение

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

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

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

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

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сегментация по уровню активности рынка

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

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

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

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

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

г.о. Тольятти, Комсомольский район	17	2	184	43
г.о. Тольятти, Центральный район	50	12	652	232
г.о. Чапаевск	14	3	94	37

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

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

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

Анализ распределения сделок по диапазонам площадей объектов

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

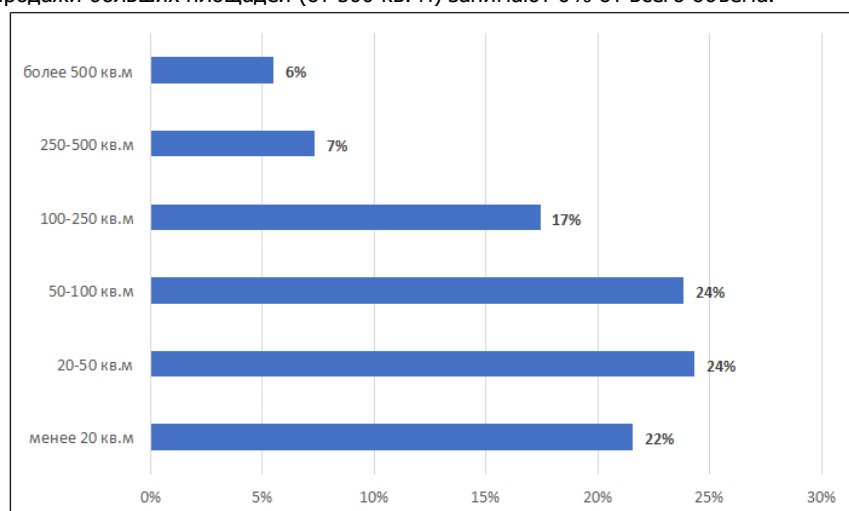


Рис. 1. Распределение сделок с объектами коммерческой недвижимости в Самарской области по диапазонам площадей объектов, % от общего количества сделок

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

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

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

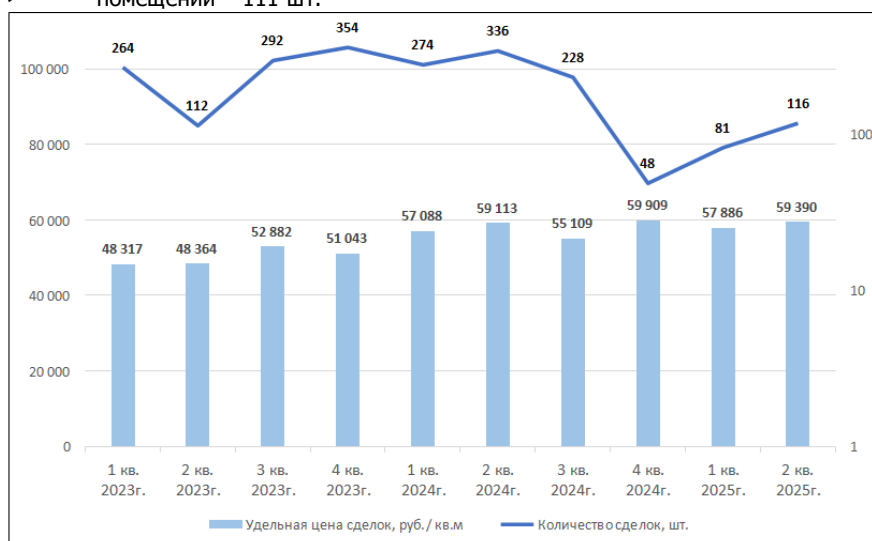


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023- 30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

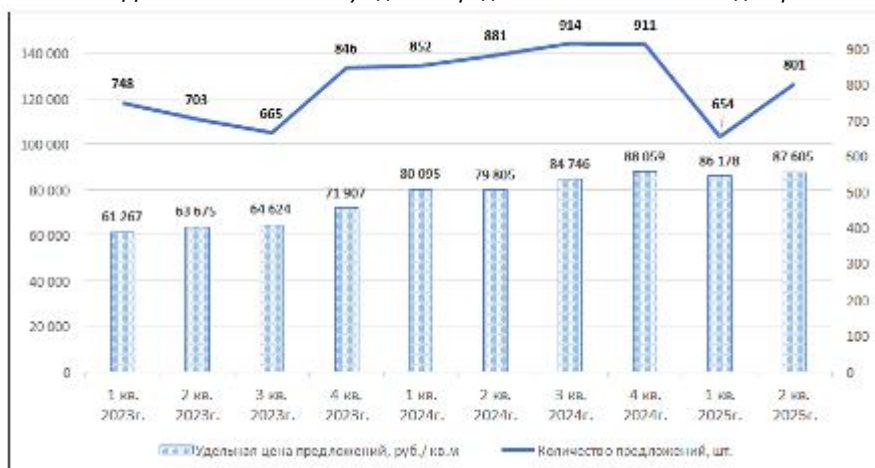


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.о. Самара в период 01.01.2023-30.06.2025гг.

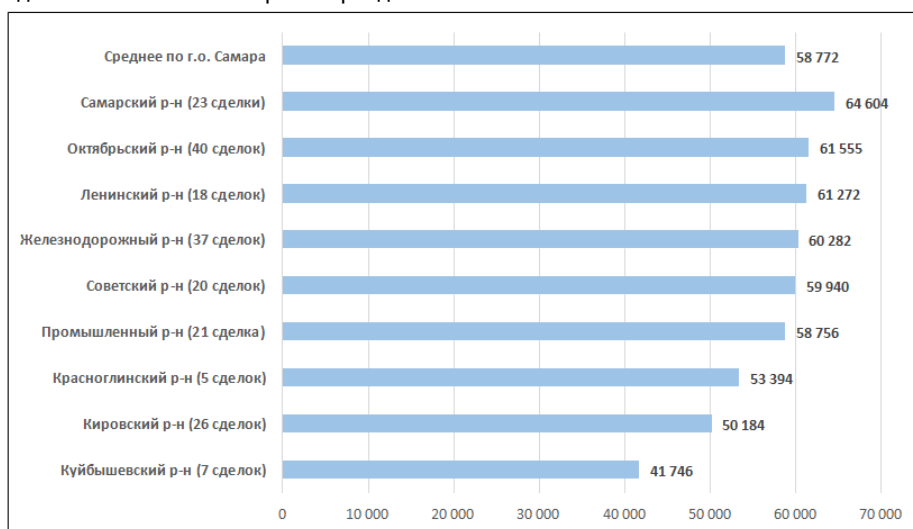


Рис. 3. Средние удельные цены сделок с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Самара по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

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

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

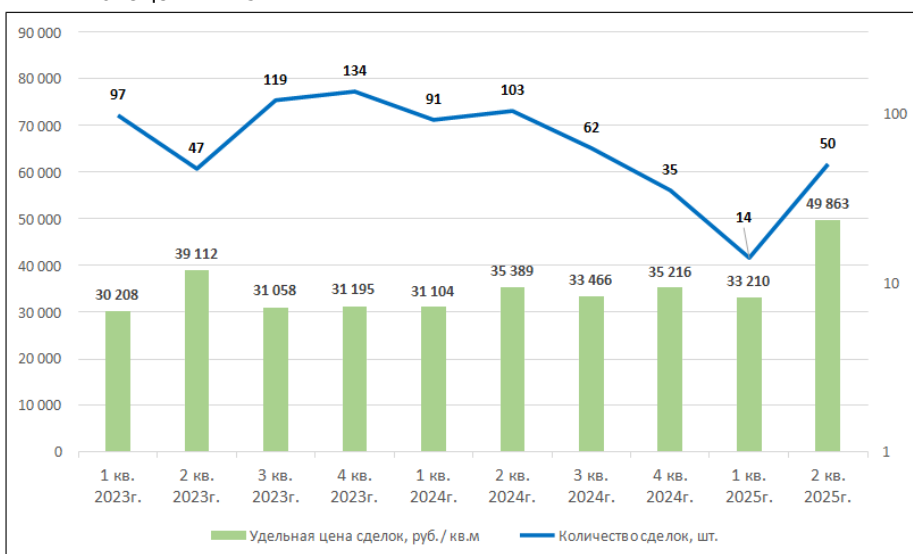


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок с объектами коммерческой недвижимости в г.о. Тольятти в период 01.01.2023-30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»



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

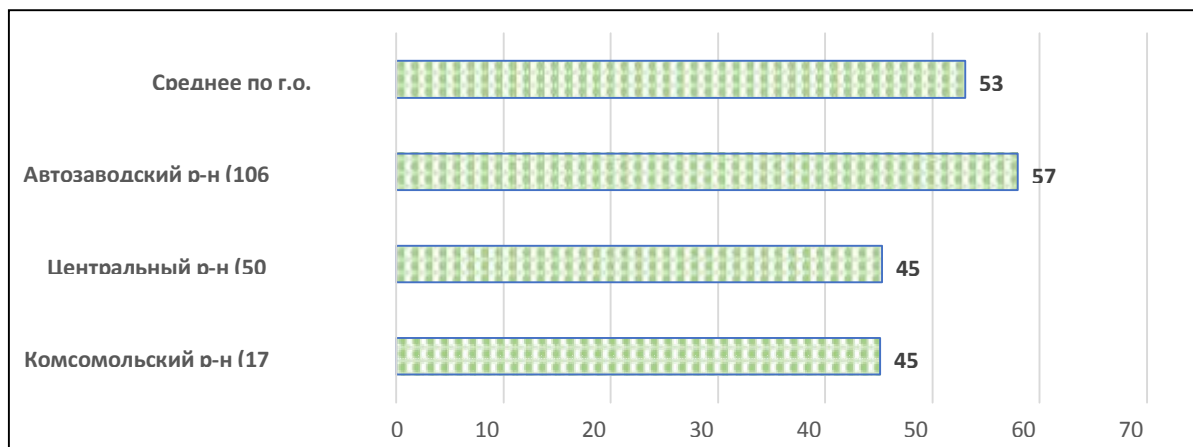
Рис. 5. Средние удельные цены **сделок** с объектами коммерческой недвижимости в зависимости от района г.о. Тольятти по состоянию на конец 1 полугодия 2025 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции объектов, руб./кв. м.

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

Анализ рыночной информации по остальным МР/ГО

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

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



Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже по сегменту «Предпринимательство» (здания и помещения) в Самарской области за 1 полугодие 2025 года

Кол-во сделок купли-продажи коммерческой недвижимости	Общее кол-во объектов коммерческой недвижимости, зарегистрированных в ЕПРН	Кол-во верифицированных предложений по продаже коммерческой недвижимости	Зафиксированное кол-во предложений в сегменте на сайте Авито на дату анализа
218 шт.	76 298 шт.	1 173 шт.	1 270 шт.

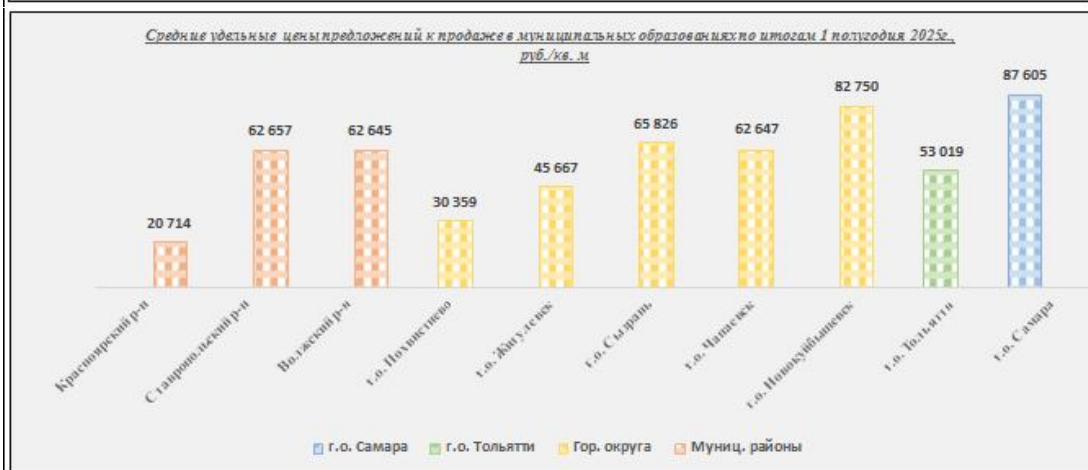
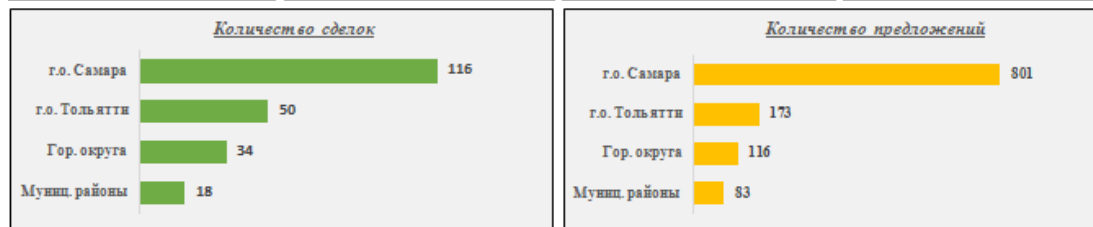


Рис. 8. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Предпринимательство» в 1 полугодии 2025г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Срок экспозиции

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

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

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

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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.01.2025 г.\)](#)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	25	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйств. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	3	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8

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

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

Информация о спросе.

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

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

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

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

Вывод:

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

3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

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

2. Физическая возможность – возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке, учитывая размеры и форму участка, его доступность, вероятность и частоту стихийных бедствий;

Физические характеристики объектов накладывают ограничений на его использование, так как большая часть объектов демонтирована, часть объектов находится в неудовлетворительном состоянии и не соответствует строительным нормам и правилам эксплуатации.

3. Финансовая целесообразность – допустимый, с точки зрения закона порядок использования объекта. Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и начальных инвестиций;

При существующем положении нет возможности говорить о каком-либо возврате капитала, объекты не востребованы на рынке.

4. Максимальная продуктивность – из всех финансово целесообразных вариантов, использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала, является НЭИ. При этом в качестве измерителя возврата капитала обычно применяют чистую настоящую стоимость или внутреннюю норму прибыли.

Здание находится в неудовлетворительном состоянии, частично разрушено, поэтому НЭИ данного объекта будет полная разборка, с последующей возможной продажей конструктивных элементов, и освобождением земельного участка для дальнейшего их улучшения. На основании представленных критериев НЭИ следует считать разборку зданий с последующей продажей пригодных к реализации материалов и отдельных конструктивных элементов по рыночной стоимости.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

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

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

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

- данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;
- расчетов стоимости нового строительства.

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;

-разбивки.

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

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

К составляющим износа относят:

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

-определить подходящие единицы сравнения;

-выделить необходимые элементы сравнения;

-провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

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

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

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

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

К количественным методикам обычно относят:

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

К качественным методикам относят:

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

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

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

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

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;
- прогнозируемые налоги и цены повторных продаж должны совпадать;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

-должно совпадать наилучшее и наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

-метод мониторинга рыночных данных,

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

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

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

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

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

Выбор подходов и методов при оценке объекта недвижимости

Существующие конструкции оцениваемого здания в целом находятся в аварийном состоянии. Дальнейшая эксплуатация невозможна..

Наиболее целесообразным является снос (демонтаж) существующих объектов недвижимости посредством демонтажа и разборки здания (сооружения), с последующей реализацией конструктивных элементов на строительные материалы.

При этом результатом рыночной стоимости является величина рыночной стоимости материалов, пригодных после демонтажа объектов недвижимости за минусом затрат на демонтаж и разборку.

В данном случае оценка объекта произведена в рамках **затратного подхода**, как наиболее соответствующего выводам НЭИ: снос существующего здания с последующей реализацией конструктивных элементов на материалы.

Сравнительный и доходный подходы не применяются, т.к. НЭИ объекта оценки определен снос здания с последующей реализацией конструктивных элементов на материалы. Данные о продаже подобных объектов или их доходности отсутствуют.

Выбор методов оценки земельного участка

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

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его создании на конкретную дату (дату оценки). При этом учитывается износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

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

4.2.2. Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

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

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

Последовательность расчета :

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

1.Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

2.Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

3.Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

4.Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Основные элементы сравнения :

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

Аналог1

https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot_izhs_4482614816?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIkcjZzSzQxNEk0emROM1V2Ijt9cGfaJT8AAA

A

avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot_izhs_4482614816?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFB...

Участок 16,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



8 200 000 Р
803 067 ₽ за сотку
В ипотеку от 95 122 ₽ мес.
[Посмотреть схему](#)

8 958 733-04-07

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

[Вася](#)
Частное лицо
На Авито с 2021 года
[Документы проверены](#)

[Сообщения](#)

Об участке
Площадь: 16,3 сот. Расстояние до центра города: 35 км

Расположение

Самарская обл., г.о. Жигулевск, с. Золотое, Набережная ул., 64



Описание

Продается земельный участок, кад. № 63:02:0402006:029, общей площадью 1634 кв.м. Адрес: Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Золотое, ул. Набережная, 64 "Б". Земельный участок расположен на первой линии от Волги. Ширина береговой линии вдоль участка 42 метра. На участке расположено старое здание «под снос» или реконструкция, кад. № 63:02:0402006:074. В шаговой доступности расположены дом культуры, школа, дошкольная площадка, магазин, аптека и т.д. К земельному участку подведен газ, асфальтированная дорога. В соответствии с градостроительной зоной возможно строительство гостиничного комплекса.

8 200 000 Р
803 067 ₽ за сотку
В ипотеку от 95 122 ₽ мес.
[Посмотреть схему](#)

8 958 733-04-07

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

[Вася](#)
Частное лицо
На Авито с 2021 года
[Документы проверены](#)

[Подписаться на новости](#)

[Сообщения](#)

[Вася](#)
Участок 16,3 сот
Кажется, вы с...

Аналог 2

https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4522602457?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOj4IjtzOjE2OjIkcjksSzQxNEk0emROM1V2Ijt9cGfaJT8AAAA

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

5 500 000 Р

550 000 Р за сотку

В ипотеку от 42 993 Р/мес.

Посмотреть онлайн

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Софья

Частное лицо

На Авито с 2023 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Алексей Серг

Участок 1 сот.

Кажется, вы искали

5 500 000 Р

550 000 Р за сотку

В ипотеку от 42 993 Р/мес.

Посмотреть онлайн

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Софья

Частное лицо

На Авито с 2023 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Алексей Серг

Участок 1 сот.

Вы посмотрели

Описание

Цена: 5 500 000 Р (550 000 Р за сотку).

Расположение: Самарская область, г.о. Жигулевск, с. Золотой, ул. Третья Стрелыная 2А.

Участок находится на первой линии, прямо на берегу реки Волги! Выход к реке осуществляется непосредственно с участка. Земельный участок расположен на правом берегу Волги в районе Национального Парка "Самарская Лука", напротив знаменитой горы "Стрелыная" Жигулевского Заповедника.

Преимущества:

- Огороженный участок с отдельными подземными путями.
- Коммуникации: электричество, вода, газ — все доступно.
- Развитая инфраструктура: магазины, аптека, пункты выдачи и общественный транспорт — всё в шаговой доступности.
- Рядом уже построены дома, дачи и коттеджи, создавая уютное соседство.

Аналог3

https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2092159982?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI0MUdSa1ZZdXB0dXJ2MllrIjt9qoPJUT8AAAA

Участок 12 сот. (ИЖС)

6 000 000 Р

500 000 Р за сотку
Выплату от 45 098 Р в мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 903 303-23-53

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 36 км

Расположение

Самарская обл., г.о. Жигулевск, с. Золотое, 2-я Набережная ул. 2

Описание

продан участок пустой. 12 соток Золотое, ул. 2-я Набережная 2 Б.
Кадастровый номер: 63-02-04/02005-828.

Обоснование величин корректировок.

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

1. Оцениваемые права.

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

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

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

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

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



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

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

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

Для объектов аналогов принимается среднее значение – 7%.

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

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

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

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

5. Местоположение, транспортная доступность.

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

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

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

Все объекты находятся в одном населенном пункте – с.Зольное

6. Рельеф участка.

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

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

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Все объекты-аналоги и объект оценки, относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», ВРИ объекта оценки - № 9, у объектов аналогов № 2 (см.Приложение). К объектам аналогам вносится корректировка -35%

Таблица 16. Шкала корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на неактивном рынке.

Объект-аналог	Объект оценки			
	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,6,7
ВРИ 2,4	0,65	1,00	1,30	1,40

Ист. информации: https://areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

Топография, планировка

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

9. Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 9

Расчетная часть				
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		8 200 000	5 500 000	6 000 000
Площадь общая, кв.м.	796	1630	1000	1200
Удельная цена предложения, руб./м ²		5031	5500	5000
Поправка на уторгование		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена		4679	5115	4650
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		4679	5115	4650
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		4679	5115	4650
Условия продажи	Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		4679	5115	4650
Условия рынка	Апрель 2026г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		4679	5115	4650
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, коммунальное обслуживание	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС
Поправка на вид использования/зонирование		-35,0%	-35,0%	-35,0%
Скорректированная цена, руб./м ²		3041	3325	3023
Местоположение	г.о.Жигулевск С.Зольное	г.о.Жигулевск С.Зольное	г.о.Жигулевск С.Зольное	г.о.Жигулевск С.Зольное
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		3041	3325	3023
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		3041	3325	3023
Рельеф участка	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		3041	3325	3023
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		3041	3325	3023
Совокупная поправка, %		39,6%	39,6%	39,6%
Присвоенный вес		33,3%	33,3%	33,3%
Итого рыночная стоимость, руб./м ²		3129		
Площадь Объекта оценки, м ²		796,0		
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.		2 490 000		

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 796 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

2 490 000 (Два миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей

4.2.3. Определение полной стоимости замещения зданий, сооружений.

Существующие конструкции оцениваемого здания в целом находятся в аварийном состоянии. Дальнейшая эксплуатация невозможна и представляет угрозу жизни, находящихся там людей.

Наиболее целесообразным является снос (демонтаж) существующих объектов недвижимости посредством демонтажа и разборки здания (сооружения), с последующей реализацией конструктивных элементов на строительные материалы.

При этом результатом рыночной стоимости является величина рыночной стоимости материалов, пригодных после демонтажа объектов недвижимости за минусом затрат на демонтаж и разборку.

В данном случае оценка объекта произведена в рамках **затратного подхода**, как наиболее соответствующего выводам НЭИ: снос существующего здания с последующей реализацией конструктивных элементов на материалы.

Сравнительный и доходный подходы не применяются, т.к. НЭИ объекта оценки определен снос здания с последующей реализацией конструктивных элементов на материалы. Данные о продаже подобных объектов или их доходности отсутствуют.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

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

Этапы проведения оценки:

1. Определение рыночной стоимости конструктивных элементов по объектам недвижимости, годных после разборки и демонтажа (строительные материалы, металлоконструкции)

- 1.1. Определение затрат на замещение объектов недвижимости.
- 1.2. Определение величины физического износа.
- 1.3. Определение стоимости выхода материалов после разборки здания.

4.2.4. Определение затрат на замещение объектов недвижимости

Оцениваемый объект недвижимости построен в 1955 г., по стандартам и требованиям к строительству применявшимся до 1984 г., поэтому затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимости определялись по Справочным показателям стоимости зданий в сборниках УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, выпущенные в 1969 г.), как наиболее точно отражающим стоимость строительства.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах на 01.01.1969 г. и отражают стоимость строительства 1 куб. м строительного объема зданий без учета НДС.

В зависимости от назначения, строительного объема здания, конструктивных характеристик таких, как тип и материал фундамента, этажность, отделка, материал стен и кровли, выбирался удельный показатель стоимости строительства 1 куб. м.

При расчете полных затрат на замещение зданий по справочнику оценщика УПВС использовались следующие поправки удельной стоимости:

Корректировка на различие в климате – удельные показатели строительства, приведенные в справочниках УПВС, отражают цены для 2 климатического района, данная корректировка учитывает изменения удельной стоимости строительства в зависимости от климата, в случае, если оцениваемый объект расположен в другом климатическом районе

Корректировка на территориальный пояс – удельные показатели строительства, приведенные справочниках УПВС, отражают цены для различных территориальных поясов. Данная корректировка применяется в случае, когда оцениваемый объект и объект-аналог расположены в разных территориальных поясах.

Индекс изменения цен – удельные показатели стоимости строительства в справочниках УПВС приведены в ценах на 01.01.1969 года, поэтому для определения удельной стоимости строительства на дату оценки необходимо корректировать удельную стоимость на индекс изменения цен на строительно-монтажные работы.

Определение полной затрат на замещение по УПВС производится по следующей формуле:

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

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

С_{ед}^{восст} – стоимость 1 м. куб. (или другой единицы измерения) здания или сооружения в ценах 1969 года.

Определяется по данным сборника УПВС, после того как подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее похожее по основным характеристикам на объект оценки. При этом к основным требованиям относят:

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

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

K_{отсут} – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо конструктивных элементов. Учитывается отсутствие крыли, перекрытий, заполнения проемов, частично стен, отсутствие инженерных сетей.

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

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

K₆₉₋₈₄ – индекс изменения сметных цен 1969 года к ценам 1984 года (приложение №1, №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94), K₆₉₋₈₄ – 1,19;

K₈₄₋₉₁ – индекс изменения сметных цен 1984 года к ценам 1991 года (приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. 14-Д), K₈₄₋₉₁ – 1,62;

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

K_{пп} – показатель, учитывающий размер предпринимательского дохода. Предпринимательский доход – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство. Эта прибыль отражает вклад предпринимателя, берущего на себя риск, связанный со строительством. Так как НЭИ объекта оценки снос, ПП не рассчитывается.

Таблица 4-1. Расчет затрат на замещение здания.

Наименован объекта	V Куб.м	Основан расчета	С _{ед} восст	K кл им	K _{отсут}	K _{доп}	K _{кап} ит	K ₆₉₋₈₄	K ₈₄₋₉₁	K _{91-тек}	СЗ
			Руб.	коэффициент							руб.
Здание котельной Лит.АА1А2	1195	УПВС №18, таб. 11а	12,7	1	0,181	1	1	1,19	1,62	196,75	1 041 902

Определение величины износа зданий.

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

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

- физический;
- функциональный;
- износ внешнего воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

Определение физического износа.

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

Расчет физического износа проводится по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (I_{\text{физ}}^{i-\text{констр}} \times \gamma_{i-\text{констр}}, \%)$$

i – констр
 $I_{\text{физ}}$ – физический износ отдельной конструкции, %

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

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

Расчет физического износа – методом экспертной оценки.

Котельная (лит. АА1А2)

Таблица №7

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	3,1	80	2,48
Стены	15,5	80	12,4
Перекрытия	-	0	0
Крыша	-	0	0
Полы	-	0	0
Проемы	-	0	0
Отделочные работы	-	0	0
Инженерные сети (внутренние санитарно-технические и электрические устройства)	-	0	0
Прочие работы	-	0	0
Итого:	18,6		14,88%

Общий физический износ $14,88 * 100 / 18,6 = 80\%$

Путем сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу стоимости замещения каждого из них в общей стоимости здания, находится физический износ на момент его оценки, физический износ составил 80%.

Определение функционального износа.

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

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

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

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

Шкала показателей функционального износа сооружений и передаточных устройств.

Таблица №11

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния объекта	Стоимость капремонта в % от стоимости замещения
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. капитальный ремонт может производиться местами.	до 10
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15 - 30
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40 - 80

Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90 - 120
--------	--	----------

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

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

Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения.

Развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие – из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, эксплуатационные расходы и т.п.

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

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

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

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

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

n – время, в годах, 1.

Оцениваемый объект был возведен в 1955. Срок эксплуатации составляет более 50 лет. Средняя **величина функционального износа**, исходя из приведенной выше формулы и «Шкалы показателей функционального износа сооружений и передаточных устройств» принимается на уровне **50 %**.

Определение внешнего износа.

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

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

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

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

Совокупный износ объекта вычисляется по следующей формуле:

$$\text{Из} = 1 - (1-F) \times (1- Fu) \times (1-Fe)$$

Величина физического износа составляет – 80%, величина функционального износа – 50%. Таким образом совокупный износ составляет 90%.

4.2.5. Определение стоимости выхода материалов после разборки объектов недвижимости.

Стоимость выхода материалов, полученных от разборки зданий, определяется в соответствии с СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», где стоимость выхода материала составляет определенную долю от стоимости замещения здания с учетом износа.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Таблица 4-3. Расчет стоимости выхода материалов.

Наименование	Шифр (по СН 436-72)	Затраты на замещение здания, руб. с НДС 22%	Физичес кий износ, %	Выход материала, % (по СН 436-72)	Стоимость выхода материала с НДС, руб.
Нежилое здание – котельная (Лит.АА1А2)	1-1-4в	1 271 121	90	1,40	1 780,0

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

2 491 780 (Два миллиона четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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

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

$$\text{Ст. Об.} = \text{ЗП} \times \varphi_{\text{ЗП}} + \text{СП} \times \varphi_{\text{СП}}, \text{ где}$$

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

$\varphi_{\text{ЗП}}$, $\varphi_{\text{СП}}$ – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно затратным, сравнительным и доходным подходом.

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №14

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, без НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	1	
Объект оценки нежилое здание	0	1 780,0	0	
Объект оценки земельный участок	0	0	2 490 000,0	
ИТОГО				2 491 780,0

Таким образом, рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м. - Котельная хоздвора кад.№63:02:0402007:675, расположенного на земельном участке, общей площадью 796 кв.м., кад.№ 63:02:0402007:1075, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 491 780 (Два миллиона четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

Рыночная стоимость Нежилого здания (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м. - Котельная хоздвора кад.№63:02:0402007:675, расположенного на земельном участке, общей площадью 796 кв.м., кад.№ 63:02:0402007:1075, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Зольное, ул.Набережная, 64, строение 6 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС (22%)**:

2 491 780 (Два миллиона четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1А2), общей площадью 152,3 кв.м., кадастровый номер 63:02:0402007:675	1 780,0 (Одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей с НДС
Земельный участок, общей площадью 796 кв.м., кадастровый номер 63:02:0402007:1075, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание	2 490 000 (Два миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 491 780,0

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

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

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

6. ЛИТЕРАТУРА.

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

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

Книги, справочные и периодические издания.

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

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





Скриншоты объекта аналога
Сборники **укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений** для переоценки
основных фондов. ... **УПВС** Онлайн - Электронная версия —
Сборник **18: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания.**
upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah

Таблица 11. Котельные

Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная и этернитовая. Полы дощатые и бетонные. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением и электроосвещением.

Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 11

Территориальный пояс	Высота здания в среднем 6 м		Высота здания в среднем 10 м			
			Объем здания в куб. м до			
	2000	3000	2000	3000	5000	10000
	а	б	в	г	д	е
1	12,7	11,8	12,6	10,6	9,8	10,0
2	13,3	12,4	13,2	11,1	10,3	10,5
3	14,0	13,0	13,9	11,7	10,8	11,0
4	14,6	13,6	14,5	12,2	11,3	11,5
5	15,3	14,7	15,7	13,2	12,2	12,5
6	22,9	21,2	22,7	19,0	17,6	18,0
7	25,4	23,6	25,7	21,2	19,6	20,0
8	26,7	24,8	26,5	22,3	23,6	21,0
9	34,3	31,9	34,0	28,6	26,5	27,0

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 11)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е
Фундаменты	5	4	8	6	7	8
Стены, перегородки и колонны	25	24	34	28	31	11
Покрытия и перекрытия	23	23	15	17	17	19
Кровля	4	4	2	3	3	3
Полы	4	4	3	3	3	2
Проемы	5	5	4	4	3	3
Отделочные работы	5	5	5	6	6	5
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	25	27	25	30	27	24
Прочие работы	5	4	4	3	3	3
Итого	100	100	100	100	100	100

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиосвязи, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

**ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ
выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м ³ , до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,20	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

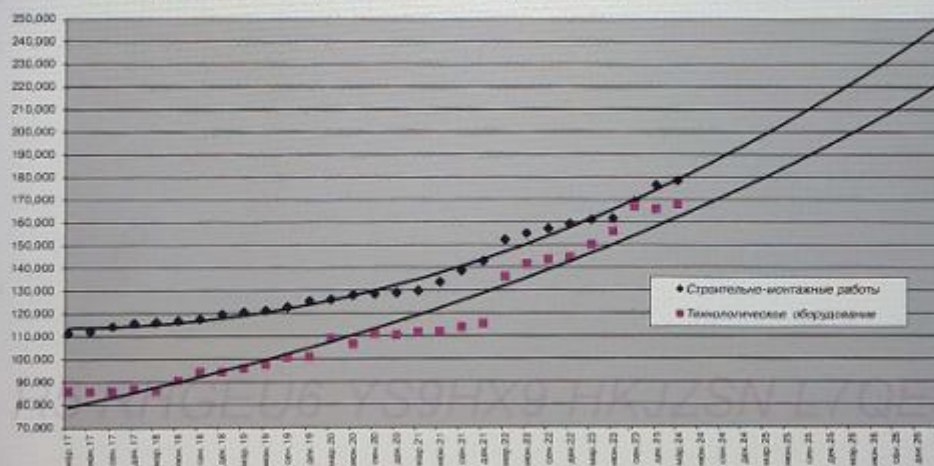
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
 - Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.
 - Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.
 - Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:
первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %;
четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).
- Пример.** Норма, имеющая шифр 2-1-4-в, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажным (1), с износом от 61 до 80 % (4), имеющим объем до 1000 м³ (в).

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

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

Месяц год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактически индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цены, % в квартал	Фактически индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цены, % в квартал		Фактически индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цены, % в квартал	Фактически индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цены, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,183	6,818	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	159,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,959	3,796
Июнь 18	116,723	0,586	86,400	0,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,385	0,578	94,148	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	118,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,695	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,181	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	183,529	3,018	166,285	-0,947
Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,180	Сентябрь 24	186,436	2,674	170,614	2,603
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	193,509	2,692	175,055	2,603
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	198,750	2,708	179,612	2,603
Июнь 20	127,826	1,450	106,387	-2,333	Июнь 25	204,156	2,720	184,288	2,603
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	209,730	2,730	189,086	2,603
Декабрь 20	128,603	0,349	110,321	-0,578	Декабрь 25	215,470	2,737	194,058	2,603
Март 21	129,688	0,872	111,454	1,054	Март 26	221,376	2,741	199,059	2,603
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	227,450	2,743	204,241	2,603
Сентябрь 21	138,361	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	233,689	2,743	209,558	2,603
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	240,096	2,741	215,014	2,603
					Март 27	248,669	2,738	220,611	2,603



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



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

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

Исх. № 365 от 20.04.2026г.

На вх. ____ от ____

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта недвижимости

Балансовая стоимость нежилого здания, расположенного по адресу:
Самарская область, г.о. Жигулевск, с. Зольное, ул. Набережная, д.64, строение 6,
площадью 152,3 кв.м составляет 114 291,00 руб. в т.ч. амортизация 98 371,00
руб., остаточная 15 920,00 руб.

Руководитель



Кулькова С.А.

Новикова Людмила Владимировна
(84862) 2-40-89, kumi201@yandex.ru

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.04.2026, поступившего на рассмотрение 16.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216529	
Кадастровый номер:	63:02:0402007:675
Номер кадастрового квартала:	63:02:0402007
Дата присвоения кадастрового номера:	26.04.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2865; Кадастровый номер 63:02:0402007:0:6; Условный номер 63:02:0402007:0:6; Инвентарный номер 2865; Кадастровый номер 63:02:0402007:0:6; Условный номер 63:02:0402007:0:6
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Зольное, ул. Набережная, 64, строение 6
Площадь:	152,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Котельная хозяйвора
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1955
Год завершения строительства:	1955
Кадастровая стоимость, руб.:	641739.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:02:0402007:1075
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

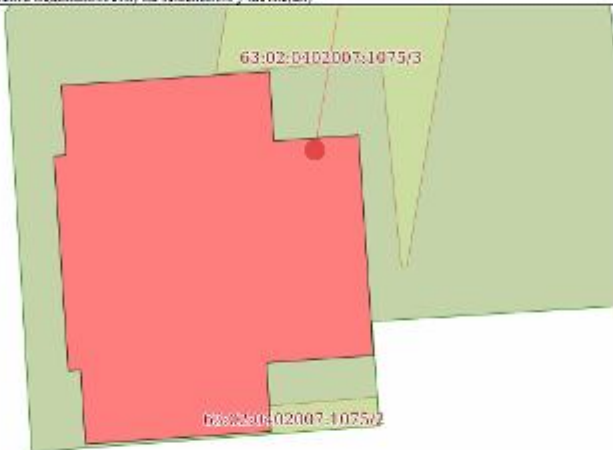
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216529	
Кадастровый номер:	63:02:0402007:675
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.05.2009 Баширов Рамил Равильевич, № 8503, в А СРО "Кадастровых инженеров", СНИЛС 00940522016, договор на выполнение кадастровых работ от 30.09.2025 № 63-01-25 ОКС, дата завершения кадастровых работ: 13.10.2025
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружениях; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кузьмина Светлана Азаматовна, действующая(ая) на основании документа ¹ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216529			
Кадастровый номер:		63:02:0402007:675	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63-63-02/026/2011-497 10.08.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216529			
Кадастровый номер:		63:02:0402007:675	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216529			
Кадастровый номер: 63:02:0402007:675			

I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-63							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	414844.15	1349894.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	414847.5	1349894.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	414847.46	1349893.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	414857.18	1349892.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	414857.22	1349893.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	414860.37	1349893.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	414861	1349902.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	414857.86	1349902.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	414858.12	1349906.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	414848.16	1349907.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	414847.83	1349902.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	414844.72	1349902.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8297148154797969055121514808137642 Выдано: 17/04/2024 17:43:58 А.А. КОМПАНИИ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 6

Здание										
вид объекта недвижимости										
Лист № 2 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 3			Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7		
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216529										
Кадастровый номер:				63:02:0402007:675						
1	414844.15	1349894.38	-	0.1					данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости										
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют				
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют				

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8297148154797969055121514808137642 Выдано: 17/04/2024 17:43:58 А.А. КОМПАНИИ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области
выполняющий функции органа регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.04.2026, поступившего на рассмотрение 16.04.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216527	
Кадастровый номер:	63-02-0402007-1075
Номер кадастрового квартала:	63-02-0402007
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Золотое, ул. Набережная, 64, строение 6
Площадь:	796 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	468748.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63-02-0402007-675
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	коммунальное обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	Дронова Анна Владимировна, СНИЛС: 110-537-252 07, договор на выполнение кадастровых работ от 17.05.2023 № 4704С, дата завершения кадастровых работ: 28.06.2023
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979800552191040001974443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216527			
Кадастровый номер:		63-02-0402007-1075	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63-00-6.10 от 30.08.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п. 15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; (в ред. Федеральных законов от 21.10.2013 N 282-ФЗ, от 01.05.2022 N 122-ФЗ) 2) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не устанавливаются; (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 30.12.2021 N 445-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 294-ФЗ) 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; (п. 6 в ред. Федерального закона от 08.12.2020 N 416-ФЗ) 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"), (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ), вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохраной зоны Саратовского водохранилища, тип: Водоохранная зона, индекс: Самарская область, номер: б/н,	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979800552191040001974443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216527			
Кадастровый номер:		63-02:0402007:1075	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		решения: 1. дата решения: 09.12.2016, номер решения: 10, наименование ОГВ/ОМСУ: Нижне-Волжское бассейновое водное управление федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 04.06.2024, номер решения: 6, наименование ОГВ/ОМСУ: Нижне-Волжское бассейновое водное управление федерального агентства водных ресурсов Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63-00-6.13 от 30.08.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п. 15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв, в ред. Федеральных законов от 21.10.2013 N 282-ФЗ, от 01.05.2022 N 122-ФЗ) 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 30.12.2021 N 445-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 294-ФЗ) 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; (п. 6 в ред. Федерального закона от 08.12.2020 N 416-ФЗ) 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216527			
Кадастровый номер:		63:02:0402007:1075	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах".(п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ). п. 17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн., вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, тип: Прибрежная защитная полоса, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 09.12.2016, номер решения: 10, наименование ОГВ/ОМСУ: Нижне-Волжское бассейновое водное управление федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 07.03.2014, номер решения: 64, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов 3. дата решения: 08.05.2015, номер решения: 84, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов 4. дата решения: 04.06.2024, номер решения: 6, наименование ОГВ/ОМСУ: Нижне-Волжское БВУ	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	

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

Земельный участок				Лист 5
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216527				
Кадастровый номер:		63:02:0402007:1075		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа Жигулевск уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.06.2023; реквизиты документа-основания: об утверждении границ части ВЗ и границ части ПЗП Саратовского водохранилища, расположенного на тер-ии г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского и Красноярского районов Самарской области» в части уточнения местоположения части границ ВЗ и части границ ПЗП Саратовского водохранилища на тер-ии Безенчукского р-на Самарской об-ти от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление федерального агентства водных ресурсов; о внесении изменений в распоряжение Нижне-Волжского БВУ от 09.12.2016 г.№ 10 «Об утверждении границ части ВЗ и границ части ПЗП Саратовского водохранилища, расположенного на тер-ии г.Сызрань, г.Октябрьск, г.Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г.Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского и Красноярского районов Самарской		
полное наименование должности		инициалы, фамилия		

Земельный участок				Лист 6
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52216527				
Кадастровый номер:		63:02:0402007:1075		
Получатель выписки:		области» в части уточнения местоположения части границ ВЗ и части границ ПЗП Саратовского водохранилища на тер-ии Безенчукского р-на Самарской области от 04.06.2024 № 6 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.06.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г. Сызрань, г. Октябрьск, г. Новокуйбышевск, г.Жигулевск, г. Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского, Красноярского районов Самарской области от 09.12.2016 № 10 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление федерального агентства водных ресурсов; приказ "О совершенствовании мер по установлению на местности границ водоохранной зоны и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 07.03.2014 № 64 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; приказ «О внесении изменений в приказ Федерального агентства водных ресурсов от 07 марта 2014 года № 64 «О совершенствовании мер по установлению на местности границ водоохранной зоны и границ прибрежных защитных полос водных объектов» от 08.05.2015 № 84 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов; распоряжение о внесении изменений в распоряжение Нижне-Волжского БВУ от 09.12.2016 г. №10 "Об утверждении границ части водоохранной зоны и границ части прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища, расположенного на территории г. Сызрань, г. Октябрьск, г. Новокуйбышевск, г. Жигулевск, г. Тольятти, Безенчукского, Ставропольского, Волжского, Приволжского, Сызранского и Красноярского районов Самарской области" в части уточнения местоположения части границ водоохранной зоны и части границ прибрежной защитной полосы Саратовского водохранилища на территории Безенчукского района Самарской области от 04.06.2024 № 6 выдан: Нижне-Волжское БВУ. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.		
Получатель выписки:		Кульцова Светлана Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216527			
Кадастровый номер:		63-02-0402007-1075	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 63-02-0402007-1075-63/082/2024-1 18.07.2024 06:31:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возвратах и отмене регистрации зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приворотная и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216527			
Кадастровый номер:		63-02-0402007-1075	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216527				
Кадастровый номер:		63:02:0402007:1075		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1:500		Условные обозначения:		
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 8297145164787960055215164001975443 Выдано ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ РОССАДСТР Действителен с 24.07.2025 по 24.07.2027	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
16.04.2026г. № КУВН-001/2026-52216527				
Кадастровый номер:		63:02:0402007:1075		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:02:0402007:1075/1		
Масштаб 1:400		Условные обозначения:		
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 8297145164787960055215164001975443 Выдано ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ РОССАДСТР Действителен с 24.07.2025 по 24.07.2027	инициалы, фамилия	

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



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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,

заключающей договоры на проведение оценки № 922/2908618387

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

Дата оформления полиса «30» октября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» Юридический адрес: 445354, Самарская область, г.Жигулевск, ул. 9 Января, д.18 ОГРН 1056382036083 ИНН: 6345014397 E-mail: centr-oc@mail.ru тел.: 89171328551 р/с 40702810100730001185 АО «Банк ДОМ.РФ» БИК044525266
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2025г. по 24 часа 00 минут 09.11.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.11.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5.300 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование. - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2908618387 от 30.10.2025 г. - Правила страхования, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года.
Представитель страховщика:	Мариюков Юрий Михайлович
	Код 8254197

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

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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044116-1

« 16 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Прасловой Наталье Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » сентября 20 24 г. № 371

Директор


А.С. Бункин

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

ИЗДАНИЕ: Июнь 2014 г. Ф. 12/01-02

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Переподготовный номер 08-0430



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Жапаров Сергее
(фамилия и имя)

в том, что он(а) с 07 января 2007 по 14 мая 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на) Диплом
наше предприятие и
организацию обучения

по предоставлению информации - индивидуальное
предприятие
в Санкт-Петербурге
предприятие

Государственный аттестационный комиссия решением от 14 мая 2007 г.
удостоверяет право (срок действия) Диплом
Сергее

на ведение профессиональной деятельности в сфере информационных технологий
информационных технологий
информационных технологий



Подпись Жапаров
Подпись Жапаров
Подпись Жапаров