

Утверждаю
Директор ООО «Агентство
оценки «Интеллект»



Шевяков Д.В.

Отчет № 038

Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости – земельных участков, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский».

Дата оценки: 02.12.2020 г.

Дата составления отчета: 02.12.2020 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ИНТЕЛЛЕКТ»

Самара
2020г.





443100, г. Самара,
ул. Галактионовская, д.150, 4
этаж
Телефон (846) 337-55-18
337-55-41

E-mail: office@aointellect.ru

Web: www.aointellect.ru

Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости – земельных участков, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский»

Дата оценки: 02.12.2020 г.

Дата составления отчета: 02.12.2020 г.

В соответствии с заданием на оценку № 11 от 18.11.2020г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г., нами произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости права объектов недвижимости-земельных участков, расположенных по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский».

Объектами оценки являются: земельные участки в количестве 154 штук общей площадью 155 844 кв.м., отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство. Земельные участки размежеваны по 8-12 соток. Подробный перечень земельных участков с указанием адресов, кадастровых номеров и общей площади представлен в соответствующих разделах отчета.

Вид оцениваемого права: право общей долевой собственности.

Вид объекта оценки: Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Задача оценки (предполагаемое использование отчета об оценке): Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.

Оценка произведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3), утвержденными МЭРТ РФ 20.07.2007 приказами №254-256 и Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом МЭРТ №611 от 25.09.2014 . Обращаем Ваше внимание на то, что

это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Также обращаем Ваше внимание на то, что при выполнении настоящего отчета учитывались положения Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», устанавливающего тождественность между рыночной стоимостью, определяемой Федеральными стандартами оценки РФ и справедливой стоимостью, определяемой Международными стандартами оценки.

Дата осмотра объекта: 02.12.2020 г.

Дата оценки объекта: 02.12.2020 г.

Дата составления отчета: 02.12.2020 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объектов, мы пришли к заключению, что стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Кадастровый номер или (условный) номер</i>	<i>Общая площадь, м²</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. Без учета НДС.</i>
1.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1.	63:32:1602001:194	1 245,00	179 280р.
2.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 2.	63:32:1602001:199.	1 136,00	163 584р.
3.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 3.	63:32:1602001:195.	1 232,00	177 408р.
4.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 4.	63:32:1602001:208	1 136,00	163 584р.
5.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 5.	63:32:1602001:196	1 219,00	175 536р.
6.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 6.	63:32:1602001:240	1 136,00	163 584р.
7.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под	63:32:1602001:197	1 206,00	173 664р.

95.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 94. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 95.	63:32:1602001:288	894,00	128 736р.
96.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 96.	63:32:1602001:289	894,00	128 736р.
97.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 97.	63:32:1602001:290	894,00	128 736р.
98.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 99.	63:32:1602001:292	888,00	127 872р.
99.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 101.	63:32:1602001:229	1 136,00	163 584р.
100.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 102.	63:32:1602001:244	1 136,00	163 584р.
101.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 103.	63:32:1602001:204	1 136,00	163 584р.
102.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 104.	63:32:1602001:206	1 136,00	163 584р.
103.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 105.	63:32:1602001:230	1 136,00	163 584р.
104.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Ясенева, участок № 106.	63:32:1602001:231	1 136,00	163 584р.

149.	по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 154. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 156.	63:32:1602001:278	887,00	127 728р.
150.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 157.	63:32:1602001:279	894,00	128 736р.
151.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158.	63:32:1602001:280	895,00	128 880р.
152.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159.	63:32:1602001:281	888,00	127 872р.
153.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	129 168р.
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	128 736р.
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				22 441 536р.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор
ООО «Агентство оценки «Интеллект»

Оценщик



ШЕВЯКОВ Д. В.

ШЕВЯКОВ Д.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	20
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	20
1.5. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	21
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	23
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	23
1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	25
1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	27
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	29
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	40
1.13. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	40
1.14. СТАНДАРТЫ АССОЦИАЦИИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ» В ЧАСТИ ДОПОЛНЯЮЩЕЙ И НЕ ПРОТИВОРЕЧАЮЩЕЙ ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ. 41	41
1.15. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
1.16. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ.....	56
1.17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	73
2.1. Краткое описание Самарской области.....	73
2.2. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг.	75
2.2.1. Региональные показатели.....	75
2.2.2. Показатели Самарской области и г.о. Самара.....	78
2.3. Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области	81
2.3.1. Закон о земельных участках — новые изменения с 2018 года	81
2.3.2. Изменения в земельном законодательстве в 2019 году	82
2.4. Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области	84
2.4.1. Распределение земельного фонда по категориям земель.....	84

2.5. Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию	97
2.6. Состояние строительного сектора Самарской области.....	101
2.7. Первичный рынок жилой недвижимости Самарской области	103
2.8. Вторичный рынок жилой недвижимости Самарской области	105
2.9. Состояние рынка многоквартирного жилья в г. Тольятти.....	114
2.9.1. <i>Краткое описание г. Тольятти</i>	<i>114</i>
2.9.2. <i>Состояние рынка первичного жилья г. Тольятти</i>	<i>115</i>
2.9.3. <i>Состояние рынка вторичной жилой недвижимости г. Тольятти.....</i>	<i>119</i>
2.10. Общие сведения о рынке индивидуальных жилых домов Самарской области	124
2.10.1. <i>Сегмент продажи индивидуальных жилых домов Самарской области</i>	<i>129</i>
2.11. Основные показатели рынка жилой недвижимости Самарской области	140
2.12. Анализ местоположения объекта.....	143
2.13. Анализ наиболее эффективного использования.....	150
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	151
3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	151
3.2. Основные понятия и определения.....	154
3.3. Принципы оценки	157
3.4. Источники информации и полнота исследования	161
3.5. Процесс оценки	162
3.6. Методы оценки стоимости земельных участков	164
3.7. Определение стоимости земельного участка	166
3.7.1. <i>Применение доходного подхода к оценке земельных участков.....</i>	<i>166</i>
3.7.2. <i>Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке.....</i>	<i>182</i>
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	188
5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	190
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	206

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук.

№	Объект оценки	Кадастровый номер или (условный) номер	Общая площадь, м ²
	Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук.	Кадастровые номера каждого из объектов оценки указаны в разделе 1.15 настоящего отчета	155 844 м ²

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Кадастровый номер или (условный) номер	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб./кв.м.
Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук, общей площадью 155 844 м ²	Кадастровые номера каждого из объектов оценки указаны в разделе 1.15 настоящего отчета	не определялась	142,85	144,14

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, выраженная в валюте РФ, руб.	22 441 536р.
--	--------------

1.4. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 11 от 18.11.2020г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г.
---------------------------------	--

1.5. Задание на оценку		
1) Объект оценки	Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство.	
Наименование объекта недвижимости	Общая площадь, м²	Документ, устанавливающий характеристики объекта оценки
Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук.	155 844 м ²	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки приведен в разделе 1.11 настоящего отчета.
2) Оцениваемые права на объект оценки:	Право общей долевой собственности	
3) Ограничения и обременения права	Изложены в разделе 1.15 настоящего отчета	
4) Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»)	
5) Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.	
6) Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Настоящий отчет может применяться лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей.</p> <p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта</p>	

7) Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Величина рыночной стоимости определяется с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости») как справедливая стоимость.
8) Дата оценки	02.12.2020 г.
9) Срок проведения оценки	До 02.12.2020г.
10) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в подразделе 1.9 настоящего отчета

1.6. Заявление о соответствии

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основаны на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика, Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- отчет не подлежит публикации целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без письменного согласия оценщика.

Оценщик



ШЕВЯКОВ Д.В.

1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Работа по оценке имущества выполняется в следующей последовательности:

- предварительное ознакомление с объектом оценки;
- составление договора и задания на оценку;

- осмотр объекта, сбор, обработка и анализ информации, необходимой для оценки;
- определение стоимости объекта оценки с применением стандартных подходов и методов оценки;
- оформление результатов оценки.

На этапе предварительного ознакомления с объектом оценки решаются следующие вопросы:

- определение общих характеристик оцениваемой собственности, наличия, состава и достаточности для целей оценки технической, рыночной, финансовой, бухгалтерской и другой документации и информации;
- определение состава оцениваемых прав собственности и согласование окончательной формулировки состава оцениваемых прав с Заказчиком;
- определение класса, категории объекта оценки, цели и вида стоимости;
- выявление возможного конфликта интересов и соответствия квалификации оценщика.

Техническое задание на оценку составляется в соответствии с требованиями ФСО № 1, №7 и включается в договор на выполнение оценки.

Осмотр объекта осуществляется оценщиком с описанием его характеристик, конструктивных элементов и их физического состояния.

В общем случае для обоснованного заключения о стоимости недвижимого имущества необходимо проанализировать:

- местоположение объекта с учетом социально-экономической ситуации в регионе;
- состояние рынка недвижимости;
- характеристики объекта оценки;
- наиболее эффективное использование объекта оценки.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать позиционирование объекта оценки на рынке, определение наиболее вероятного типичного покупателя и его инвестиционную мотивацию.

При анализе местоположения объекта оценки необходимо проанализировать:

- характер окружающего типа землепользования;
- транспортную доступность;
- инженерные сети и коммунальное обслуживание;

- социальную инфраструктуру;
- экономическое местоположение;
- экологическое состояние района;
- социальную репутацию и криминогенную обстановку.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать положительные и отрицательные характеристики местоположения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

При анализе рынка недвижимости необходимо проанализировать:

- структуру и участников рынка недвижимости;
- среднее время на оформление сделок;
- общее количество и динамику изменения предложения отдельных видов недвижимости по данным открытой печати;
- наличие специализированных структур, ведущих анализ, обработку и публикацию рыночной информации;
- позицию органов местной власти по отношению к развитию рыночных отношений в сфере недвижимости;
- наличие местных и федеральных нормативных актов, ограничивающих, либо стимулирующих развитие рынка недвижимости;
- факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке с учетом возможного альтернативного использования.

Определение стоимости объекта оценки в общем случае производится в соответствии с целью оценки и видом стоимости с применением стандартных подходов и видов оценки.

Результаты работы по оценке предоставляются в виде отчета об оценке, который оформляется в соответствии с ФСО № 3.

1.8. Сведения об оценщике и заказчике оценки

Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик	Шевяков Денис Владимирович
ИНН	631900765602
Диплом о переподготовке по курсу	ПП № 106505, выдан 29.03.2002 г.,
«Оценка действующего»	Свидетельство о повышении квалификации,

предприятия (бизнеса)»	регистрационный номер ОД-1218, выдано 10.04.2014г.
Учебное заведение	НОУ ВПО «Самарский институт –высшая школа приватизации и предпринимательства» (г. Самара)
Стаж оценочной деятельности	С 1998 года
Документ, подтверждающий членство в СРО	Свидетельство регистрационный № 000885 от 28.12.2007г. Ассоциации СРО «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Полис страхования ответственности оценщика	ПАО СК «Росгострах» № 46308030-631900765602-140820 застрахован на сумму 5 000 000 рублей с 17.08.2020 г. по 16.08.2021 г. включительно. Страховые риски – все.
Трудовой договор	№1 от 23.05.2002
Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Интеллект»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	1036300897753, дата присвоения 17.05.2002 г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	443100, Самара, Галактионовская, 150, 4 этаж
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис ПАО СК «Росгосстрах» № 7100 3599497 застрахован на сумму 5 000 000 рублей с 23.03.2020 г. по 22.03.2021 г. включительно, страховые риски – все.
Информация обо всех	Не привлекались

привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	
--	--

Сведения о заказчике и собственнике

Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЖН»
Юридический адрес:	123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН / КПП	7728142469/770301001
ОГРН	1027739292283
Руководитель	Первый заместитель Генерального директора Списивый А.В.
Собственники	Владельцы инвестиционных паев – Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЖН», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик не обязан проводить экспертизу подлинности прав на оцениваемую собственность.

3. Представленное Заказчиком право оцениваемой собственности считается достоверным.
4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик не обязан приводить точные иллюстрированные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все они включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
6. От оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

<i>Наименование</i>	<i>Источник получения</i>
Рыночная стоимость воспроизводства объектов недвижимости	УПСС 1.5.-002 «Самарский центр ценообразования в строительстве», 4 квартал 2020 года
Расчет рыночной стоимости земельного участка	Интернет-портал www.avito.ru

1.11. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
2. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
3. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
4. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
5. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
6. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
7. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
8. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
9. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
10. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

96. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
97. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
98. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
99. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
100. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
101. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
102. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
103. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
104. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
105. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
106. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
107. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

108. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
109. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
110. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
111. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
112. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
113. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
114. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
115. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
116. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
117. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
118. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

119. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
120. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
121. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
122. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
123. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
124. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
125. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
126. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
127. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
128. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
129. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016

130. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
131. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
132. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
133. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
134. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
135. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
136. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
137. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
138. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
139. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
140. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016

141. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
142. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
143. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
144. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
145. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
146. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
147. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 22.09.2016
148. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
149. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016
150. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
151. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016

152. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
153. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
154. Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

1.12. Применяемые при проведении оценки нормативные акты Российской Федерации

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Налоговый кодекс РФ

1.13. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (СРО РОО), являющиеся обязательными к применению членами саморегулируемой организации.

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.06.1998 (в ред. От 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254

5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-Р
8. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» (методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года). Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева О. Е.

1.14. Стандарты Ассоциации Саморегулируемой Организации «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» в части дополняющей и не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости»

1.15. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Идентификация объекта оценки заключается в установлении соответствия между объектом оценки и записями в правоустанавливающих документах. При проведении идентификации особое внимание уделяется установлению параметров, необходимых для проведения оценки: год постройки (выпуска), возраст, нормативный срок эксплуатации, отработанный ресурс и техническое состояние объекта оценки на дату оценки.

Сведения об объектах оценки

№	Объект оценки	Кадастровый	Общая	Правоустанавливающий
---	---------------	-------------	-------	----------------------

153.	поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	прав от 23.09.2016 Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 23.09.2016
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав от 21.09.2016

Далее приводится описание характеристик, общих для оцениваемых участков.

Категория участка	земельного	Земли населенных пунктов
Вид использования	разрешенного	Для малоэтажного жилищного строительства
Вид права		Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)		Доверительное управление
Текущее использование объекта	использование	По назначению
Коммуникации		Отсутствуют

1.16. Применение подходов

Традиционно для определения рыночной стоимости применяются три подхода к оценке: затратный подход, доходный подход и сравнительный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которого инвестор не заплатит сумму большую, чем приобретение земельного участка и воспроизводства на нем здания идентичного объектам оценки.

Таким образом, применение затратного подхода сводится к определению рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости воспроизводства объекта идентичного объектам оценки и учете в ней всех видов износа.

Сутью доходного подхода является установление соответствия между полезностью объекта оценки, выражаемой в величине потенциального дохода от его использования и стоимостью объекта для потенциального инвестора.

Доходный подход целесообразно использовать только для объектов, представленных на рынке аренды общепромышленных объектов недвижимости, а именно гаражей, складов, столярного цеха, и т. д.

Сравнительный подход позволяет определить рыночную стоимость объекта оценки путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, выставленными на продажу на вторичном рынке. Установление соответствия между объектом оценки и объектами сравнения достигается путем внесения корректировок, компенсирующих отличия между ними.

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке

Объекты оценки представляют собой невоспроизводимые активы – земельные участки. В таких условиях определение рыночной стоимости воспроизводства и учет в ней всех видов износа физически невозможен. Принимая во внимание данный довод, нами было принято решение об отказе от применения затратного подхода.

Рыночная стоимость объектов оценки определена по результатам применения доходного подхода.

1.17. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки

В результате проведенного исследования первичного и вторичного рынка и произведенных на основании полученных данных расчетов нами определена рыночная стоимость объектов оценки.

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Кадастровый номер или (условный) номер</i>	<i>Общая площадь, м²</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. Без учета НДС.</i>
1.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1.	63:32:1602001:194	1 245,00	179 280р.
2.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 2.	63:32:1602001:199.	1 136,00	163 584р.
3.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок №	63:32:1602001:195.	1 232,00	177 408р.

48.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 47. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 48.	63:32:1602001:261	1 136,00	163 584р.
49.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 49.	63:32:1602001:217	1 136,00	163 584р.
50.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 50.	63:32:1602001:221	1 136,00	163 584р.
51.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 51.	63:32:1602001:346	880,00	126 720р.
52.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 52.	63:32:1602001:326	880,00	126 720р.
53.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 53.	63:32:1602001:343	879,00	126 576р.
54.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 54.	63:32:1602001:327	879,00	126 576р.
55.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 55.	63:32:1602001:308	894,00	128 736р.
56.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 56.	63:32:1602001:309	894,00	128 736р.
57.	малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 57.	63:32:1602001:310	894,00	128 736р.
58.	Земельный участок категории земель населенных	63:32:1602001:311	894,00	128 736р.

59.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 58. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 59.	63:32:1602001:312	888,00	127 872р.
60.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Звездная, участок № 60.	63:32:1602001:313	888,00	127 872р.
61.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 61.	63:32:1602001:262	1 136,00	163 584р.
62.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 62.	63:32:1602001:224	1 136,00	163 584р.
63.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 63.	63:32:1602001:209	1 136,00	163 584р.
64.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 64.	63:32:1602001:225	1 136,00	163 584р.
65.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 65.	63:32:1602001:263	1 136,00	163 584р.
66.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 66.	63:32:1602001:238	1 136,00	163 584р.
67.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 67.	63:32:1602001:222	1 136,00	163 584р.
68.	пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Молодежная, участок № 68.	63:32:1602001:212	1 136,00	163 584р.

124.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 125.</p> <p>Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 127.</p>	63:32:1602001:252	1 136,00	163 584р.
125.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 128.</p>	63:32:1602001:254	1 136,00	163 584р.
126.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 129.</p>	63:32:1602001:253	1 136,00	163 584р.
127.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 130.</p>	63:32:1602001:271	1 136,00	163 584р.
128.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 131.</p>	63:32:1602001:337	879,00	126 576р.
129.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 132.</p>	63:32:1602001:355	879,00	126 576р.
130.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 133.</p>	63:32:1602001:333	879,00	126 576р.
131.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 134.</p>	63:32:1602001:348	879,00	126 576р.
132.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 135.</p>	63:32:1602001:300	894,00	128 736р.
133.	<p>малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Любимая, участок № 136.</p>	63:32:1602001:302	894,00	128 736р.
134.	Земельный участок категории земель населенных	63:32:1602001:303	894,00	128 736р.

145.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 151.	63:32:1602001:339	879,00	126 576р.
146.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 152.	63:32:1602001:338	857,00	123 408р.
147.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 153.	63:32:1602001:334	879,00	126 576р.
148.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 154.	63:32:1602001:335	866,00	124 704р.
149.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 156.	63:32:1602001:278	887,00	127 728р.
150.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 157.	63:32:1602001:279	894,00	128 736р.
151.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158.	63:32:1602001:280	895,00	128 880р.
152.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159.	63:32:1602001:281	888,00	127 872р.
153.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	129 168р.
154.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	128 736р.
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				22 441 536р.

Директор

ООО «Агентство оценки «Интеллект»

Действительный член Ассоциации СРО

«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Оценщик, сертифицированный по II уровню компетентности Европейских стандартов оценки



ШЕВЯКОВ Д.В.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

2.1. Краткое описание Самарской области

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневожская область. В 1929 году переименована в Средневожский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20' с. ш. и 52°35' в. д.). Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 183 729 чел. (2019г.). Плотность населения — 59,44 чел./км² (2019). Городское население — 80,23% (2018).

До 80% населения проживает в зоне третьей по численности в России Самарско-Тольяттинской Агломерации.



Местоположение Самарской области на карте России



Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Самарской области, субъект РФ делится на следующие административно-территориальные единицы:

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области, регион включает соответственно следующие муниципальные образования по состоянию на 1 января 2016 года:

- 10 городских округов
- 27 муниципальных районов, в том числе 12 городских поселений и 284 сельских поселений.

Города областного значения (городские округа) области: Самара, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Сызрань, Тольятти, Чапаевск.

Районы (муниципальные районы) области: Алексеевский район, Безенчукский район, Богатовский район, Большеглушицкий район, Большечерниговский район, Борский район, Волжский район, Елховский район, Исаклинский район, Камышлинский район, Кинель-Черкасский район, Кинельский район, Клявлинский район, Кошкинский район, Красноармейский район, Красноярский район, Нефтегорский район, Пестравский район, Похвистневский район, Приволжский район, Сергиевский район, Ставропольский район, Сызранский район, Хворостянский район, Челно-Вершинский район, Шенталинский район, Шигонский район.

2.2. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг.

2.2.1. Региональные показатели

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2020 г. - 102,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в I квартале 2020 г. - 101,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 282,6 млрд рублей, в I квартале 2020 г. - 638,8 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2020 г. составил 605,1 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню

соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2020 г. - 1562,5 млрд рублей, или 101,1%.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 5,2 млн кв. метров (из них 0,5 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 52,4% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2020 года.

Оборот розничной торговли в марте 2020 г. составил 2914,9 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2020 г. - 8178,7 млрд рублей, или 104,3%.

В марте 2020 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в марте 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно).

В марте 2020 г. оборот оптовой торговли составил 7411,6 млрд рублей, или 109,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,5% оборота оптовой торговли.

В марте 2020 г. оборот оптовой торговли на 80,8% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2019 г. - на 79,3%), оборот которых составил 5986,7 млрд рублей, или 111,5% (в сопоставимых ценах) к марту 2019 года.

В марте 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,1 %.

В марте 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в марте 2019 г. - на 0,5%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2020 г. выросли на 0,5% (в марте 2019 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в марте 2020 г. увеличились на 0,1% (в марте 2019 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2020 г. составила 16428,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 1,3%).

Доходы федерального бюджета в январе-феврале 2020 г. составили 13,8% от прогнозируемого на 2020 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О

федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов» от 02.12.2019 № 380-ФЗ.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2020 г. составила 47257 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,1%.

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%.

По итогам обследования в марте 2020 г. численность рабочей силы составила 74,9 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 71,4 млн человек были заняты в экономике и 3,5 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю марта 2020 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,1%.

В марте 2020 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 78,7 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 85,8% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-феврале 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 73 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 65 субъектах). В целом по стране в январе-феврале 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-феврале 2019 г. - в 1,3 раза), в 41 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,4 раза).

2.2.2. Показатели Самарской области и г.о. Самара

В марте 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с мартом прошлого года 98,0%, с февралем 2020 года – 104,4%. В первом квартале предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на уровне соответствующего периода прошлого года.

В январе-марте 2020 года субъекты малого предпринимательства формировали 53,2 процента оборота оптовой торговли.

В марте 2020 года оборот розничной торговли на 96,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0%.

Объем услуг связи в 2019 году составил 35,8 млрд. рублей, в том числе от оказания услуг населению – 19,4 млрд. рублей. По сравнению с 2018 годом объем услуг связи снизился на 3,3 %, из них объем услуг связи, оказанных населению, снизился на 2,4 %.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2020 года составил 7174,2 млн. рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к марту 2019 года; в январе–марте 2020 года – 22122,8 млн. рублей, или 145,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В марте 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,3 %.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2020 года составила 35605 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,3%, в январе-феврале 2020 года – на 7,6%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2020 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 9,2 млн. рублей.

По предварительным данным выборочного обследования рабочей силы в январе-марте 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1674,0 тыс. человек, или 63,0% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1621,7 тыс. человек были заняты в экономике и 52,3 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В феврале 2020 года среднесписочная численность работников организаций области составила 1011,0 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу марта 2020 года в органах службы занятости населения состояли на учете 16,1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 14,7 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-февралем 2019 года сократилось на 6,8%, а число умерших – на 0,8%, превысив число родившихся на 64,4% (в январе-феврале 2019 года – на 54,5%).

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2020 года наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в муниципальном районе Волжский (в том числе в пгт Смышляевка, пгт Стройкерамика и пгт Рошинский).

В структуре смертности населения традиционно преобладали болезни системы кровообращения (44,1%). Доля умерших от новообразований составила 14,2%, от внешних причин смерти (несчастных случаев, отравлений и травм) – 10,4%.

**Основные экономические и социальные
показатели Самарской области**

	Март 2020 г.	Март 2020 г. в % к		Январь- март 2020 г.	Январь-март 2020 г. в % к январю- марту 2019 г.
		февралю 2020 г.	марту 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	319321,0	106,2	103,9	903346,8	103,9
Индекс промышленного производства, %	х	104,4	98,0	х	100,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	27289,3	98,5	81,1	85973,2	95,1
обрабатывающие производства	92240,1	112,1	96,8	243536,2	93,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11188,4	88,3	94,9	36743,8	97,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2993,9	101,6	91,0	8829,7	95,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	7174,2	83,3	106,4	22122,8	145,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	83,5	85,4	...	323,3	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	72,8	69,3	74,4 1)	286,2	132,1 1)

в т.ч. индивидуальными застройщиками с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	73,9	135,0	...	214,8	...
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16842,7	89,9	110,3	53189,0	119,1
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4724,2	102,7	108,2	14001,1	102,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62272,3	110,9	108,6	171723,0	104,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	2105,7	94,1	87,7	6592,3	96,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	100048,7	111,3	107,6	272682,2	108,5
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15191,7	100,8	95,8	45734,9	98,6
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1179,6	103,2	100,0	3421,7	101,3
Индекс потребительских цен, %	x	100,6	102,7	x	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾ , %	x	99,9	98,1	x	100,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)³⁾, тыс. человек	14,7	98,9	88,4	x	x

1) В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

3) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Февраль 2020г.	Февраль 2020 г. в % к		Январь-февраль 2020 г.	Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
		январю 2020 г.	февралю 2019 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1011,0	100,0	99,8	1011,3	99,8
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	35604,9	98,4	107,3	35890,5	107,6
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	97,9	104,6	x	105,0

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

Масштабные задачи стоят перед Самарской областью в транспортной отрасли: в 2020 году планируется завершение строительства Фрунзенского моста, также в следующем году будет начато поэтапное строительство проспекта Карла Маркса и в 2019 году начато строительство моста через Волгу. Всего будет построено и реконструировано 30 км и отремонтировано более 1000 км автодорог.

Депутаты Губернской Думы приняли в окончательном чтении бюджет Самарской области на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг. Его параметры таковы (доходы и расходы в одинаковом объеме, дефицита нет): 2020 год - 184 млрд 824,4 млн рублей; 2021 год - 200 млрд 862,4 млн рублей; 2022 год - 210 млрд 962,3 млн рублей

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области).

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

2.3. Информация о политических, экономических и законодательных факторах, оказывающих влияние на развитие земельного рынка Самарской области

2.3.1. Закон о земельных участках — новые изменения с 2018 года

С 1 января 2018 года законом будет установлен запрет на распоряжение земельными участками, границы которых не уточнены. Данный закон не имеет исключений. То есть, если в установленном порядке до 01.01.2018 года не были проведены кадастровые работы в отношении земельного участка, то таким участком нельзя будет распоряжаться в полной мере (продать, подарить, сдать в аренду, обменять и т.д.). При этом наличие либо отсутствие свидетельства о праве собственности или иного правоустанавливающего документа не имеет значения. Таким образом, до указанной даты необходимо было провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельных участков и получить кадастровый паспорт с внесенными изменениями.

Последствия для владельцев участков отсутствие межевания или регистрации участка в ЕГРП может стать основанием для потери права собственности. Судебная инстанция может признать подобный земельный надел «ничейным». В таком случае распоряжаться участком смогут местные органы власти. После соответствующего решения суда «бывший» собственник земельного участка не сможет продать, обменять или подарить свой надел. Также право собственности на подобный участок не может передаваться по наследству.

Процедура определения границ участка должна быть в присутствии соседей, землеустроителя, комиссии. Если соседи не будут согласны с границами, то процедура межевания обнулится, а деньги, заплаченные за это, останутся в государстве. Придется процедуру повторять снова. А то и вовсе обращаться в суд, чтобы вопреки несогласию соседей определить свои границы. А это дополнительные затраты денег и времени.

Помимо обязательного межевания с 2018 года, собственникам земельных участков необходимо учитывать другие изменения в кадастре, которые остались актуальными в 2018 году. В первую очередь это касается оценки участков, на основании которых будет рассчитываться размер налога. В 2018 году оценку участков будут осуществлять госучреждения. При этом стоимость надела будет максимально приближена к рыночной. Ранее оценкой наделов могли заниматься контрактники, которые представляли независимую сторону. Если собственник земельного надела считает кадастровую стоимость завышенной, то придется оспаривать оценку в судебном порядке.

2.3.2. Изменения в земельном законодательстве в 2019 году

2018 год был знаковым для россиян, владеющих земельными участками, дачной собственностью, а также всех, пытающихся заниматься частным бизнесом на собственной земле. В Земельный кодекс и Градостроительный было внесено ряд существенных изменений и уточнений.

Одно из первых изменений коснулось самовольного строительства и того, что с ним по факту обнаружения собирается делать государство. Так, если арендатором или пользователем земельного участка было допущено самовольное строительство, то собственник в праве досрочно отказать в использовании. Если в установленные кодексом сроки собственник не обеспечил приведение в законное состояние построенного объекта либо же не снес его, то инициируется изъятие и продажа участка с публичных торгов. Правда, этого нельзя сделать, если кроме «самоволок» на земле есть и прочие вполне законные постройки. Однако если участок можно поделить, грубо, на кусок с законным строительством и самовольным, то могут раздробить его, изъять и продать ту часть, что с последним.

Теперь земельные участки в зонах с особым условием использования территории (озера, парки, заповедники и прочие зеленые местности, а также места прокладки магистральных трубопроводов, ЛЭП и т.п.) надо обязательно регистрировать в ЕГРН – дата регистрации считается «днем рождения» такой зоны. Если соответствующими органами будет признано, что земельные участки в том или ином месте используются неэффективно, их могут изымать в пользу муниципалитетов с целью дальнейшего развития.

Еще одной полезнейшей поправкой в ЗК РФ стало разрешение фермерам строиться на сельхозземлях. Очень распространена ситуация, когда арендовалась на долгосрочной основе земля фермерским хозяйством, а возводить на ней постройки, помогающие труду, было невозможно. Правда, в законе оговариваются лимиты архитектурных особенностей домов, а также запрещается под любым предлогом осуществлять перепродажу земли этого типа, если на ней есть постройка. Там же прописано, что если граждане в личном огородничестве или подсобном хозяйстве в течение трех и более лет использовали по назначению арендованную землю, то они имеют право ее выкупить, не участвуя в торгах. В обратных же случаях – отторжения по закону, репрофилирования земель и прочих – из бюджета соответствующих уровней должны выплачиваться пострадавшим частникам компенсации.

Еще в 2017 году был принят закон-изменение в Земельный кодекс, который с 1 января 2019-го вступает в силу. Он глубоко регламентирует деятельность, внутренние взаимоотношения между участниками и администрацией, а также внешний статус дачных обществ. В нем прописали, чем отличается садовый дом от жилого, а также четко расписали, что относится к имуществу общего пользования, как им распоряжаются и применяют. Также прописано, что все, кто желает кормиться с собственного участка, могут это делать без образования юрлица. И обязали всех, кто построился в границах садового товарищества, однако не желает в него вступать, платить за все, что касается общего имущества в равных долях с участниками. Еще законодательно закрепили формат управления товариществ, разрешив для получения кворума с целью роста оперативности принятия решений использовать как заочную, так и очно-заочную форму проведения собраний. Также существенно упростили порядок лицензирования скважин, принадлежащих им.

На данный момент с юридической точки зрения понятие «дачное товарищество» исчезло. На замену ему, а также другим терминам пришли такие формулировки, как садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом все новые товарищества должны стать правопреемниками старых, чтобы случайно не оказаться самостроем.

На землях СНТ можно строить садовый дом для сезонного проживания, хозяйственные постройки (сарай, баню, теплицу, колодец, навес и т.д.), гаражи. А вот тем, чей участок оказался принадлежащим к землям ОНТ, можно воздвигать только хозпостройки, предназначенные для хранения инвентаря и не имеющие фундамента, а

также не являющиеся объектами недвижимости, например, сараи, бытовки, летние кухни. Впрочем, есть и плюс – регистрировать такие постройки также не нужно.

2.4. Количественная характеристика и инвестиционный потенциал земельного рынка Самарской области

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
 2. земли населенных пунктов;
 3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;
 4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
 5. земли лесного фонда;
 6. земли водного фонда;
 7. земли запаса.
- (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

2.4.1. Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 01.01.2019 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (таблица №4.1).

Распределение земель Самарской области по категориям

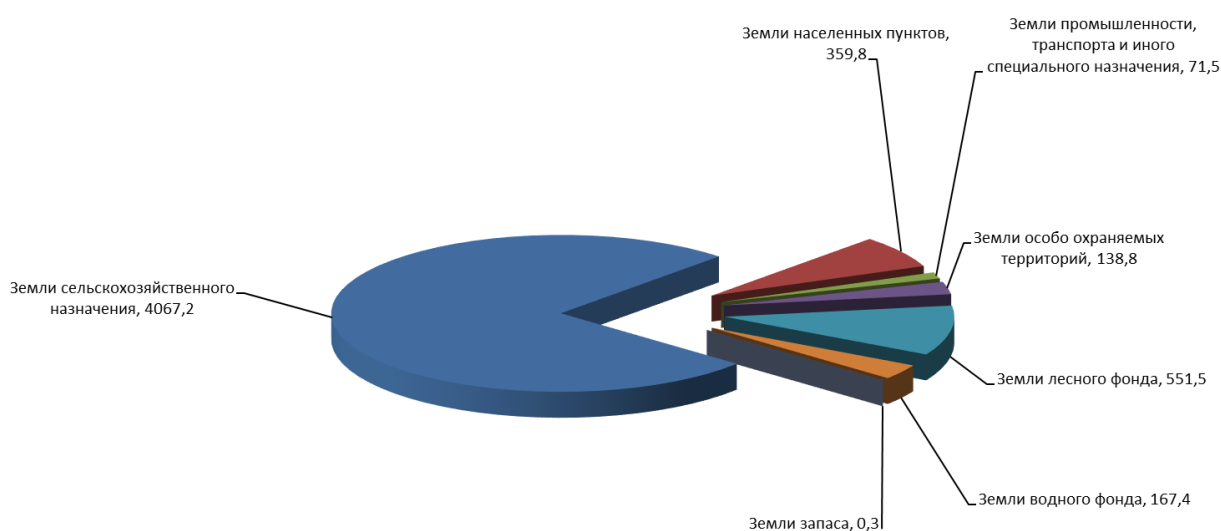
№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2017г.	2018г.	2018г. 2017г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,4	4067,2	-0,2
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	359,6	359,8	+0,2
	– городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	– сельских населенных пунктов	188,8	189,0	+0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,5	551,5	0
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,93% и земли лесного фонда –

10,3%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,32%, земель особо охраняемых территорий – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке №4.1.

Все изменения в структуре земельного фонда происходили в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями органов государственной власти и местного самоуправления.



Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2018 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных

сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

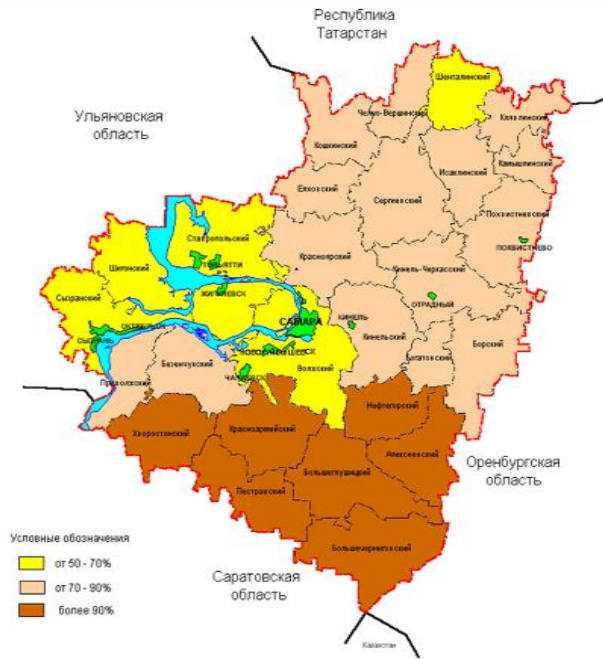
На 01.01.2019 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4067,2 тыс. га. По сравнению с 2016 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,2 тыс.га в связи с переводом их в состав земель населенных пунктов.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке №4.2.

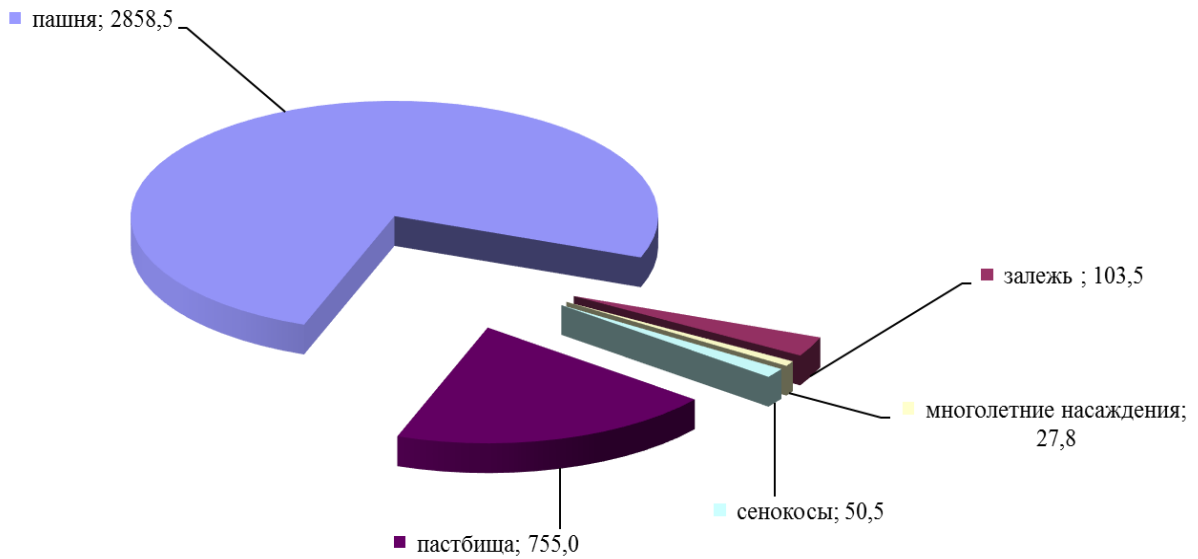
Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,3 тыс. га (93,31%), в том числе: пашни – 2858,5 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,54 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке №4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,9 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий. Земли под лесами и лесными насаждениями, не входящие в лесной фонд, занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.



Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов



Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2018 год, тыс. га

Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2019 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиор. строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насажд.	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4067,2	3795,3	2858,5	5,0	21,3	90,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,8	175,8	71,5	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,0	69,9	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,6	3,5	-	0,5	6,7	-	0,3	43,6	15,1	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,5	15,8	3,5	-	512,3	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3997,8	2937,5	5,1	685,6	104,5	42,0	226,0	226,7	103,0	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их границами, установленными на основании градостроительной и землеустроительной документации, от земель иных категорий, признаются землями населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

На 1 января 2019 года в Самарской области насчитывается 11 городов (10 городов областного подчинения и 1 город районного подчинения), 17 рабочих поселков и поселков городского типа и 1311 сельских населенных пунктов (по данным Управления Росстата по Самарской области), общая площадь земель которых составляет 359,8 тыс. га. В 2017 году территории городов и поселков городского типа занимали площадь 170,8 тыс. га.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 65,8 тыс. га (38,6%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,3 тыс. га (5,4%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,3 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,9 тыс. га (21,6%).

На территории городов и рабочих поселков находится 10,8 тыс. га (6,4%) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5%) особо охраняемых природных территорий и объектов.

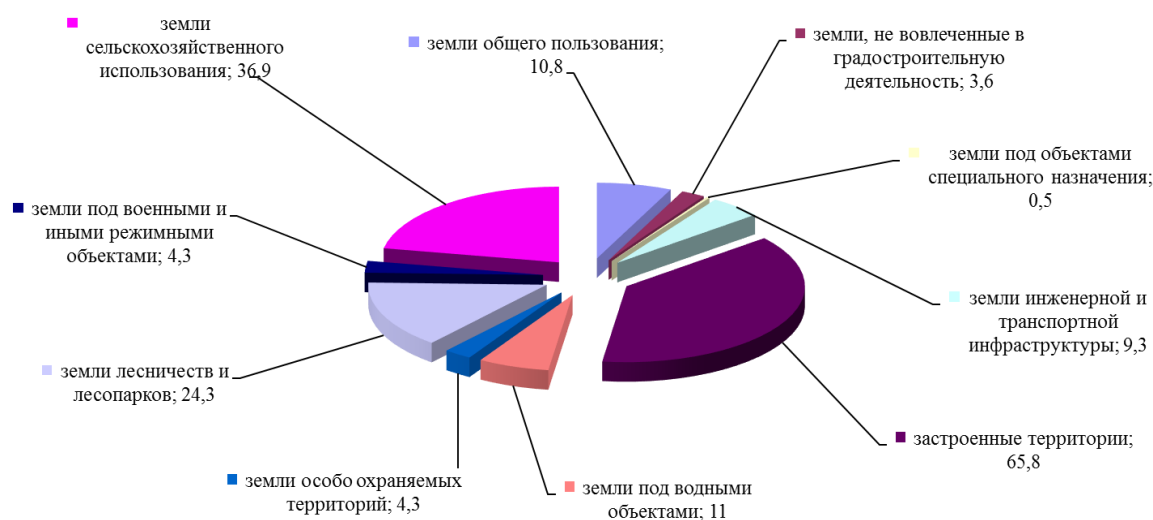
Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5%), объектами специального назначения – 0,5 тыс. га (0,3%), землями, не вовлеченными в градостроительную и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,6 тыс. га (2,1%).

Водные объекты в городах и рабочих поселках занимают 11,0 тыс. га (6,4%).

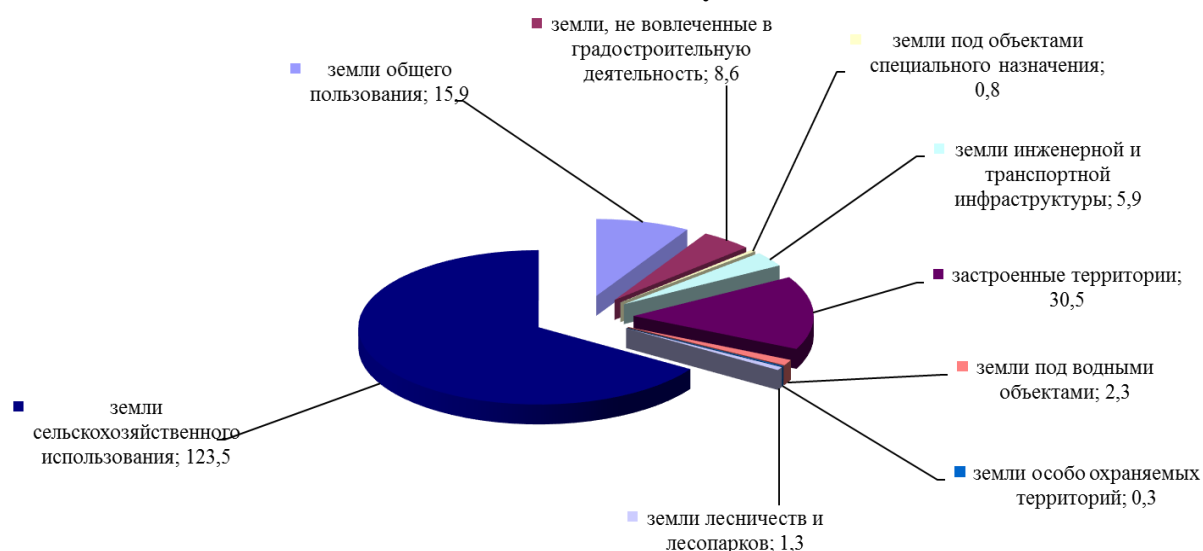
Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.4.

Площадь сельских населенных пунктов в 2017 году увеличилась на 0,2 тыс.га за счет земель сельскохозяйственного назначения (под расширение с. Исаклы Исаклинского района Самарской области) и составила 189,0 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,5 тыс. га (65,3%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,5 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 5,9 тыс. га (3,1%). Земель, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается

8,6 тыс. га (4,7%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 15,9 тыс. га (8,4%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,3 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке №4.5.



Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2018 год, тыс. га



Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2018 год, тыс. га

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Общая площадь земель промышленности и иного специального назначения на 1 января 2018 года составила 71,5 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2018 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом не изменилась. По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта – 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения на 01.01.2018 года составила 71,5 тыс. га. Это земли, расположенные за границами населенных пунктов, предоставленные и используемые организациями, предприятиями, учреждениями для обеспечения их деятельности и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, осуществления иных специальных задач.

В 2018 году площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом не изменилась. По своему функциональному назначению и использованию в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения преобладают земли транспорта – 36,7 тыс. га, из них земли автомобильного транспорта занимают 18,8 тыс. га, земли железнодорожного транспорта – 17,4 тыс. га, земли трубопроводного транспорта – 0,5 тыс. га.

Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, иных объектов промышленного производства, включая санитарно-защитные зоны предприятий (земли промышленности), предоставлено 20,0 тыс. га земель.

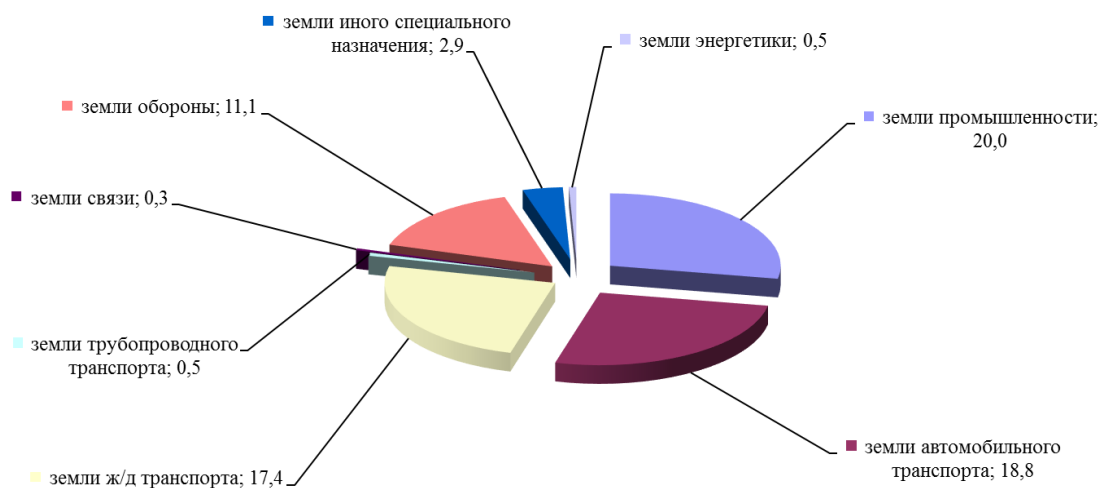
Площадь земель обороны и безопасности, в которую входят земли, предоставленные для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, под размещение воинских формирований и органов, организаций, учреждений, предприятий, осуществляющих функции по защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, информационной и иным видам безопасности, составляет 11,1 тыс. га.

Землями энергетики в Самарской области занято 0,5 тыс. га. К ним относятся земельные участки для размещения воздушных линий электропередач, электроподстанций, распределительных пунктов, других объектов и сооружений энергетики, включая административные здания и подъездные дороги к ним.

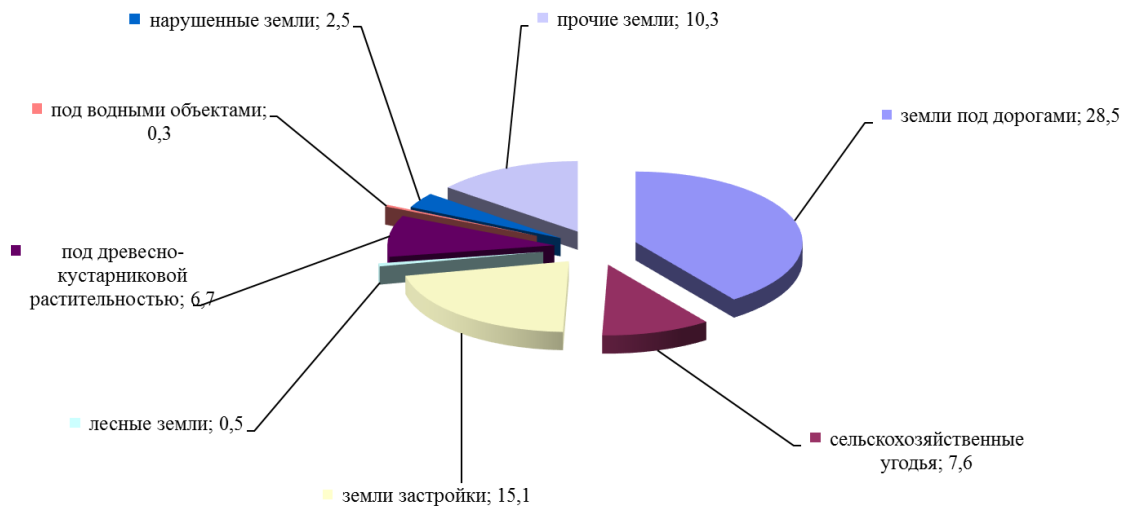
К землям, обеспечивающим деятельность организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения и информатики отнесено 0,3 тыс. га. Земли иного специального назначения (земельные участки под автозаправочными станциями, свалками, кладбищами и другими объектами, расположенными за пределами границ населенных пунктов и не отнесенные к иным категориям земель) занимают 2,9 тыс. га.

Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения приведен на рисунке № 4.6.

Структура земель промышленности и иного специального назначения по видам угодий приведена на рисунке № 4.7.



Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по их целевому использованию за 2018 год, тыс. га



Структура земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного специального назначения по угодьям за 2018 год, тыс. га

Земли особо охраняемых природных территорий и объектов

К землям особо охраняемых природных территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение и которые полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Самарской области и органов местного самоуправления.

По состоянию на 01.01.2019 года землями особо охраняемых территорий и объектов в Самарской области занято 138,8 тыс. га (2,6 % земельного фонда области).

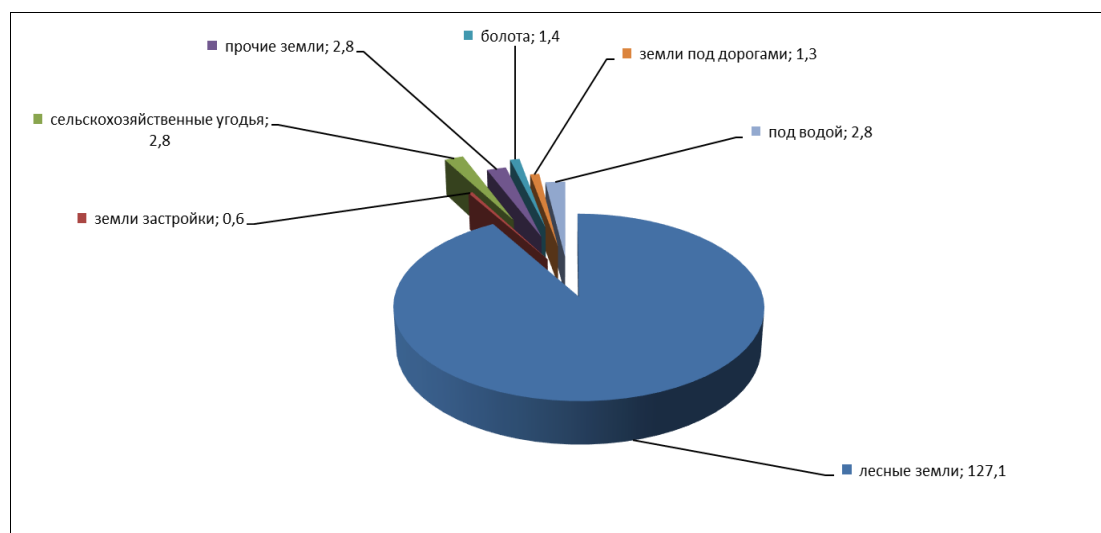
Состав земель особо охраняемых территорий Самарской области определяют:

- земли Государственного природного национального парка «Самарская Лука» - 62,5 тыс. га;
- земли национального парка «Бузулукский бор» – 51,3 тыс. га;
- земли Жигулевского государственного заповедника им. И.И. Спрыгина – 23,2 тыс. га;
- земли санатория Волжской Утес - 0,4 тыс. га.

Под детские оздоровительные лагеря, базы отдыха и памятники природы предоставлено 1,4 тыс. га земель.

Согласно Земельному кодексу РФ, Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» земли государственных заповедников и национальных парков находятся в федеральной собственности и приватизации не подлежат.

Структура земель особо охраняемых природных территорий и объектов по видам угодий приведена на рисунке № 4.8.



Структура земель особо охраняемых территорий по угодьям за 2018 год, тыс. га

Земли лесного фонда

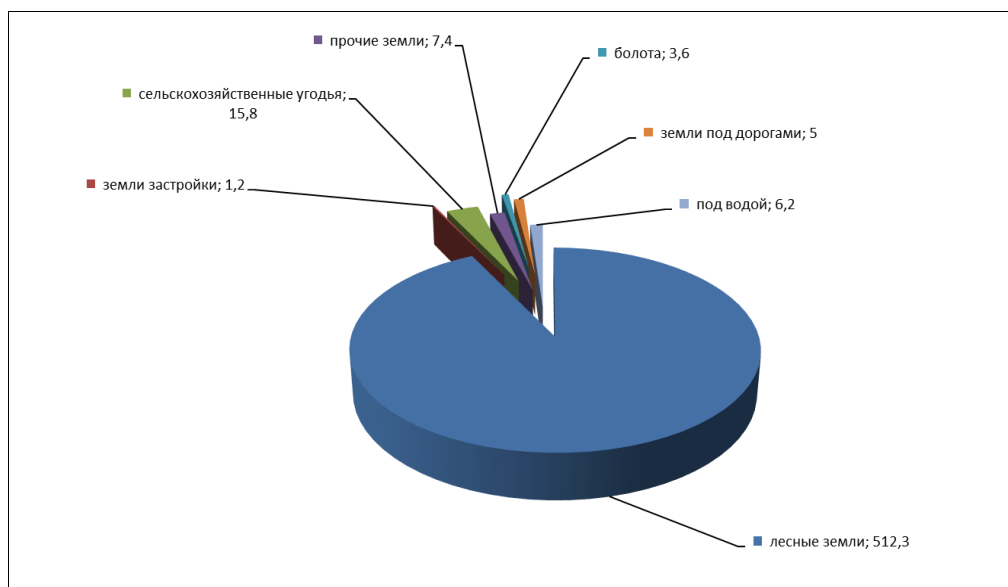
Площадь категории земель лесного фонда в 2018 году составила 551,5 тыс. га.

В состав земель лесного фонда вошли лесные земли (покрытые лесом, а также не покрытые лесом – вырубки, гари, редины) и нелесные земли (сельскохозяйственные угодья, земли под водой, болотами, под дорогами и прочие), предназначенные для ведения лесного хозяйства. В состав земель лесного фонда не включены лесные участки, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения (колхозные леса) и переданные ранее сельскохозяйственным предприятиям в пользование.

Земли лесного фонда представлены, главным образом, лесными землями – 512,3 тыс. га или 92,9% их общей площади. Сельскохозяйственные угодья в структуре земель данной категории занимают 15,8 тыс. га (2,9%), в том числе 3,5 тыс. га пашни. Под водой и болотами находится 9,8 тыс. га (1,8%), под постройками и дорогами - 6,2 тыс. га (1,1%), прочих – 7,4 тыс. га (1,3 %).

Общая площадь земель лесного фонда, на которую зарегистрировано право федеральной собственности, составила 313,1 тыс.га.

Структура земель лесного фонда по угодьям приведена на рис.2.9.



Структура земель лесного фонда по угодьям за 2018 год, тыс. га

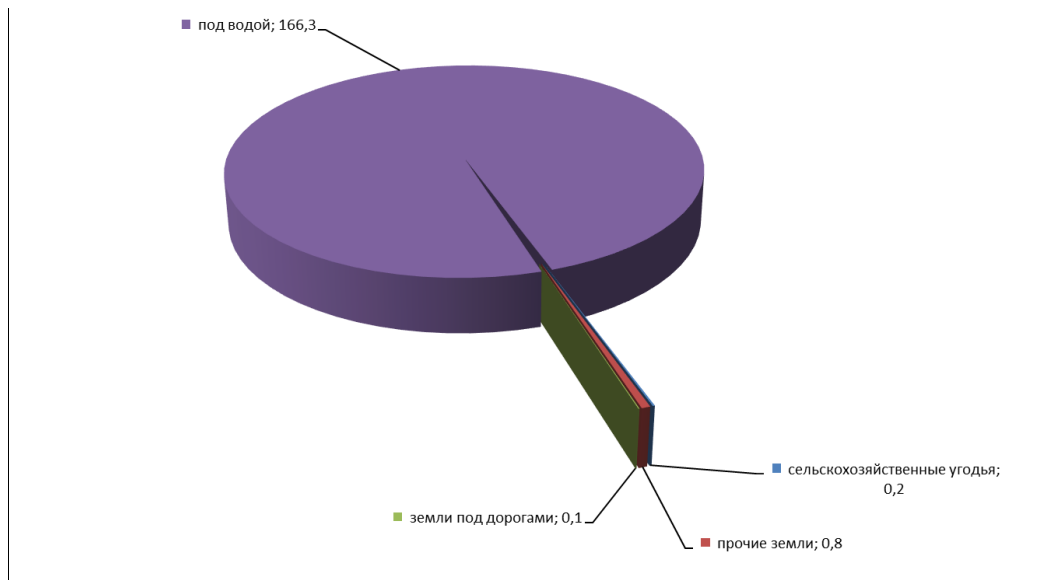
Земли водного фонда

Земли водного фонда по состоянию на 01.01.2019 года составляют 167,4 тыс.га. Более 99% этих земель занято непосредственно поверхностными водными объектами. На долю других угодий (сельскохозяйственных, древесно-кустарниковой растительности, дорог и прочих земель) приходится менее 1%.

Основу водного фонда Самарской области составляют Куйбышевское и Саратовское водохранилища, река Волга, река Самара, река Сок, река Большой Кинель, река Уса, река Черемшан, река Кондурча, река Большой Иргиз. На долю водохранилищ, предназначенных для целей орошения, приходится около 3% от площади земель данной категории.

В соответствии со статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением прудов и обводненных карьеров, которые могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в собственности юридических и физических лиц.

Структура земель водного фонда представлена на рис.2.10.



Структура земель водного фонда по угодьям за 2018 год, тыс. га

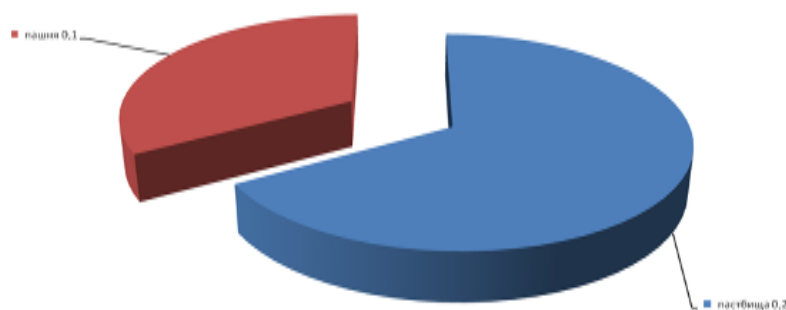
Земли запаса

В категорию земель запаса вошли земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование или аренду юридическим и физическим лицам, а также не используемые и не вовлеченные в хозяйственный оборот земельные участки.

Площадь земель запаса Самарской области в 2018 году не изменилась и составляет 0,3 тыс.га.

Структура земель данной категории представлена сельскохозяйственными угодьями, из которых площадь пашни составляет 0,1 тыс. га и пастбищ - 0,2 тыс. га.

Структура земель запаса по угодьям приведена на рис. 2.11.



Структура земель запаса по угодьям за 2018 год, тыс. га

2.5. Распределение земель Самарской области по формам собственности и принадлежности РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), а также сведения, предоставляемые Администрациями муниципальных образований.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2019г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 597,0 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,3 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 155,2

тыс. га;

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2512,5 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

На 01.01.2019 г. на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2751,7 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,6 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 89,6 % или 60,6 % от общей площади земель категории (2466,7 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 10,4 % или 7,0 % от общей площади земель категории (285,0 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1315,5 тыс. га (32,3 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 90,0% (2219,3 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь не востребованных долей – 86,9 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 55,5 тыс. га или 1,4 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 12,3 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (35,1 тыс. га), 239,1 тыс. га (или 83,9 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 10,8 тыс. га (или 3,8 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности, передано 2,2 тыс. га земель.

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН (113,2 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛЮС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие.

Распределение земель населенных пунктов

Из всех земель населенных пунктов на 01.01.2018 г. в собственность граждан передано 69,9 тыс. га (19,4 %), в собственность юридических лиц – 20,1 тыс. га (5,6 %) земель. На земли государственной и муниципальной собственности приходится 269,8 тыс. га (75,0 %) земель данной категории.

В границах городских населенных пунктов физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью 14,3 тыс. га, собственность юридических лиц – 14,7 тыс. га. Доля государственной и муниципальной собственности (включая территории, собственность на которые не разграничена) – 83,0 % или 141,8 тыс. га городских земель.

Для индивидуального жилищного строительства на землях городов и поселков в собственность граждан предоставлено 7,5 тыс. га, для целей садоводства – 5,0 тыс. га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,6 тыс. га. Земли общественно-деловой застройки используются гражданами на праве частной собственности на площади 0,9 тыс. га.

В собственности юридических лиц на территории городов и поселков находится 14,7 тыс. га, из них под общественно-деловой застройкой – 1,4 тыс. га, под промышленными предприятиями – 5,4 тыс. га. Предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством, приватизировали 5,4 тыс. га земель. Земельные участки на площади 0,1 тыс. га находятся в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (являются самостоятельными хозяйствующими субъектами с правами юридического лица).

На территориях, занятых сельскими населенными пунктами, физические лица на праве собственности обладают земельными участками общей площадью – 55,6 тыс. га, из которых 47,1 тыс. га предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, 0,4 тыс. га – под индивидуальное садоводство и 0,9 тыс. га занимают индивидуальные огородники. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, на

праве частной собственности оформлены на площади 4,8 тыс. га. На землях общественно-деловой застройки в собственности граждан находится 0,1 тыс. га земельных участков.

В собственности юридических лиц находятся земли под промышленными предприятиями на площади 0,3 тыс. га, земли под общественно – деловой застройкой на площади 0,2 тыс. га и земли жилой застройки – 4,8 тыс. га. Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, составляет 128,0 тыс. га или 67,7 %.

В ЕГРН внесены записи о правах на земельные участки под объектами железнодорожного транспорта на площади 4,3 тыс. га (из них 3,6 тыс. га – в пределах границ земель городских населенных пунктов и 0,7 тыс. га – сельских населенных пунктов), из них отнесены к собственности Российской Федерации – 4,3 тыс. га. Кроме того, право федеральной собственности зарегистрировано под объектами общественно-деловой застройки в границах городских населенных пунктов на площади 1,0 тыс. га, под объектами промышленности – на площади 4,1 тыс. га и под военными и иными режимными объектами – на площади 3,7 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 19,9 тыс. га. В сельских населенных пунктах федеральной собственностью являются земельные участки общественно-деловой застройки на площади 0,7 тыс. га, промышленности – на площади 0,6 тыс. га, земли сельскохозяйственного использования - на площади 0,2 тыс. га, всего зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 3,7 тыс. га.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Российской Федерации на площади 23,6 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 19,9 тыс. га, в границах сельских населенных пунктов – 3,7 тыс. га), из которых: в пользовании – 2,1 тыс. га (1,9 тыс. га - в границах городов и поселков городского типа, 0,2 тыс. га - в границах сельских населенных пунктов), в аренде (в границах городов и поселков городского типа – 3,5 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,8 тыс. га).

В собственности Самарской области зарегистрировано земельных участков общественно-деловой застройки на площади 0,9 тыс. га в границах городов и поселков городского типа и 0,5 тыс. га – сельских населенных пунктов, земли общего пользования – 0,7 тыс. га в границах городов и поселков городского типа, земель транспорта – 1,0 тыс. га, в том числе 0,7 тыс. га – автомобильного транспорта – 2,9 тыс. га – в границах сельских населенных пунктов, 0,2 тыс. га – железнодорожного транспорта в границах городов и поселков городского типа.

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право собственности Самарской области на площади 6,9 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 3,0 тыс. га, 3,9 тыс. га в сельских населенных пунктах – из которых в пользовании 1,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 1,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 0,4 тыс. га).

Всего в населенных пунктах зарегистрировано право муниципальной собственности на площади 8,7 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 6,0 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 2,7 тыс. га), из которых: в пользовании 0,4 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа), в аренде – 2,3 тыс. га (в границах городов и поселков городского типа – 1,2 тыс. га, в сельских населенных пунктах – 1,1 тыс. га).

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли данной категории приватизированы в наименьшей степени. По состоянию на 01.01.2018 года в собственности граждан находится 0,7 тыс. га земель данной категории и 1,6 тыс. га – в собственности юридических лиц. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 69,2 тыс. га (96,8%).

Из общей площади земель, занятых промышленными предприятиями и находящихся в государственной и муниципальной собственности (17,8 тыс. га), в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 11,6 тыс. га, которые в последующем переданы в аренду юридическим лицам 6,5 тыс. га и в пользование – 0,5 тыс. га.

Из 36,7 тыс. га земель транспорта, землями железнодорожного транспорта занято 17,4 тыс. га. Право собственности Российской Федерации зарегистрировано на площади 17,4 тыс. га. Используются 15,9 тыс. га юридическими лицами на праве аренды, 1,5 тыс. га – находятся в пользовании юридических лиц.

Из общей площади земель 11,1 тыс. га, предоставленных и используемых для обеспечения обороны и безопасности, в ЕГРН внесены записи о государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки площадью 7,9 тыс. га.

Всего право собственности Российской Федерации (федеральной собственности) в категории земель промышленности и иного специального назначения зарегистрировано на земельные участки общей площадью 40,6 тыс. га, из которых предоставлено в пользование юридическим лицам 12,0 тыс. га и в аренду – 22,5 тыс. га.

Право собственности Самарской области зарегистрировано на площади 11,2 тыс. га (0,9 тыс. га – земли промышленности и 10,3 тыс. га земли автомобильного транспорта).

Право муниципальной собственности зарегистрировано на площади 0,5 тыс. га (0,4 тыс. га – земли промышленности и 0,1 тыс. га – иного специального назначения).

Распределение земель иных категорий

Земельные участки общей площадью 138,8 тыс. га категории земли особо охраняемых территорий и объектов отнесены согласно статистической отчетности к государственной и муниципальной собственности. Зарегистрировано право собственности Российской Федерации – 105,7 тыс. га.

Земли лесного фонда на 01.01.2018 года занимают площадь 551,5 тыс. га. На отчетную дату право собственности Российской Федерации зарегистрировано в ЕГРН на площади 313,1 тыс. га (56,8 %), в том числе в 2017 году зарегистрировано право собственности Российской Федерации на земельные участки лесного фонда на общей площади 4 тыс.га на территории Волжского и Кинель-Черкасского муниципальных районов.

Площадь категории земель водного фонда за прошедший год не изменилась и составляет 167,4 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, право федеральной собственности зарегистрировано на площади 0,8 тыс. га, из которых в пользовании – 0,4 тыс. га.

Земли запаса на площади 0,3 тыс. га находятся в государственной и муниципальной собственности. Площадь земель данной категории в 2018 году не изменилась.

2.6.Состояние строительного сектора Самарской области

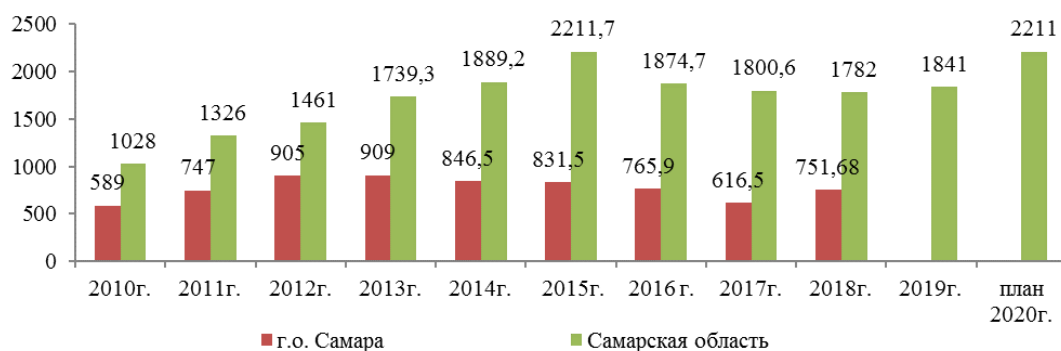
Министерства строительства установила план ввода жилья на 2020 год составляет 2,211 млн. кв.м1. К 2024 году объем ежегодно вводимого в эксплуатацию жилья должен увеличиться до 2,7 млн квадратных метров жилья².

С 1 июля вступили в силу изменения в федеральном законодательстве, меняющие механизмы финансирования строительной отрасли. Напомним, теперь застройщик не может напрямую привлекать средства дольщиков. Ему необходимо заключить соглашение с банком, который выдаст деньги на строительство, а средства дольщиков будут храниться в банке на специальных эскроу-счетах, застройщик получит их только после сдачи дома. Это должно обезопасить отрасль от недобросовестных строителей. В Самарской области пять застройщиков заключили кредитные соглашения с банками, восемь готовятся к этому³.

¹ https://www.niasam.ru/Stroitel_stvo/Samarskaya-oblast-opyat-ne-vypolnila-plan-vvoda-zhilya144402.html

² <http://www.63media.ru/press/22.04.2019/229574/>

³ <https://www.vkonline.ru/content/view/233501/za-polgoda-v-samarskoj-oblasti-vveli-v-ekspluataciju-bolee-400-tys-kvadratnyh-metrov-zhilya>



Ввод в действие жилых домов г. Самара и Самарской области за 2010-2020гг., тыс. кв.м

В январе–марте 2020 года на территории Самарской области построено 3,3 тыс. новых квартир общей площадью 323,3 тыс. кв. метров (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 3,1 тыс. квартир общей площадью 286,2 тыс. кв. метров). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 214,8 тыс. кв. метров (в том числе 37,0 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 66,5% от общего объема жилья, введенного в январе–марте 2020 года.

Ввод в действие жилых домов в Самарской области в 2020 г.

	Введено, общей (полезной) площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года
январь						
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	123,4	59,6	19,4	...	34,5	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	108,5	44,7	17,1	в 2,7 р.	25,9	120,9
февраль						
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	116,3	81,3	94,2	...	136,5	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	104,9	70,0	96,7	132,1	в 1,6 р.	143,9
март						

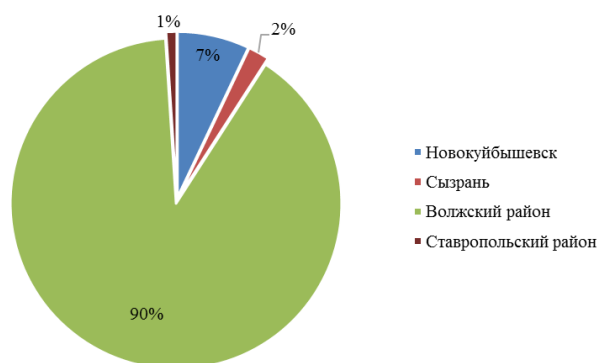
	Введено, общей (полезной) площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	83,5	73,9	85,4	...	135,0	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	72,8	63,1	69,3	74,4	90,2	115,4
январь–март						
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	323,3	214,8	х	...	х	...
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	286,2	177,8	х	132,1	х	126,7

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость жилой недвижимости, относятся:

- расположение здания в границах города/административного района;
- близость к общегородским магистралям, остановкам общественного транспорта,
- удаленность от крупных торговых и развлекательных центров и социально-значимых объектов (школа, детский сад, больница);
- этаж;
- тип планировки;
- год постройки здания/ввод здания в эксплуатацию;
- общая площадь квартиры;
- материал стен;
- качество внутренней отделки помещения.

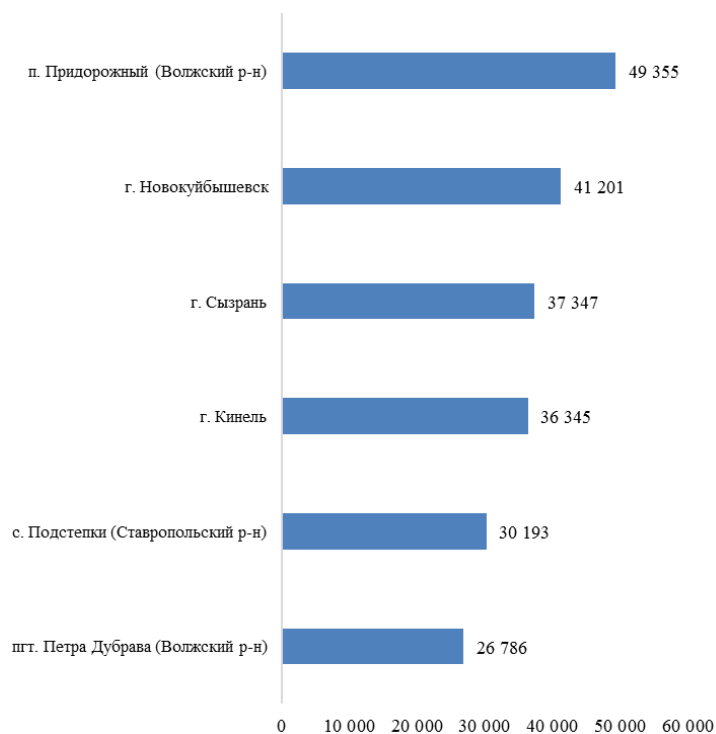
2.7. Первичный рынок жилой недвижимости Самарской области

Рынок новостроек в городах и районах областного подчинения Самарской области представлен небольшим количеством предложений. В основном это небольшие жилые комплексы, расположенные в поселках, селах и городах около Самары и Тольятти. Основную массу экспозиции занимает квартиры в строящихся жилых комплексах Волжского района – ЖК «Южный Город».



Структура экспозиции первичного рынка жилой недвижимости в городах и муниципальных районах (вкл. ЖК «Южный Город»), % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

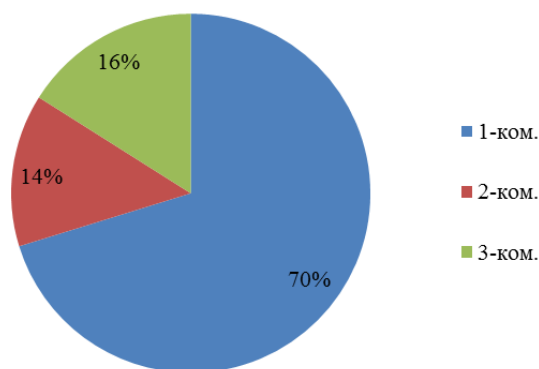
Наиболее дорогие квартиры в новостройках предлагаются в пгт. Придорожный (ЖК «Южный Город») – в среднем 49,3 тыс. руб./кв.м. Ниже всего цены на квартиры в пгт. Петра Дубрава – в среднем 26,7 тыс. руб./кв.м.



Средневзвешенное⁴ значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в Самарской области, за искл. Самары и Тольятти, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

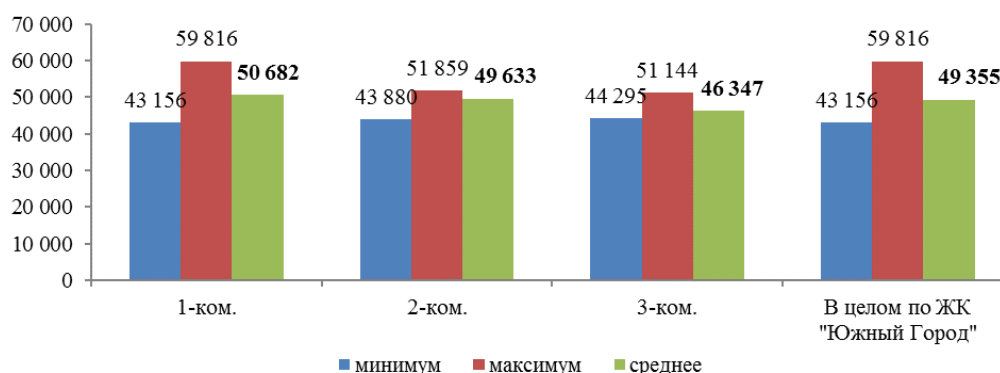
При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского район по количеству комнат в квартире, больше всего предложений приходится на однокомнатные квартиры – 70%, двухкомнатные квартиры занимают 14% экспозиции, трехкомнатные – 16%.

⁴ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов



Структура экспозиции первичного жилья в ЖК «Южный Город» пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

Средневзвешенная цена⁵ предложения на первичном рынке жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» по данным на 3 квартал 2020 года составляет 49,3 тыс. руб./кв.м, что на 9,1% (на 4 110 руб.) выше, чем в 3 квартале 2019 года и на 5,4% (на 2 526 руб.) выше, чем во 2 квартале 2020 года.



Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» пгт. Придорожный Волжского район, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

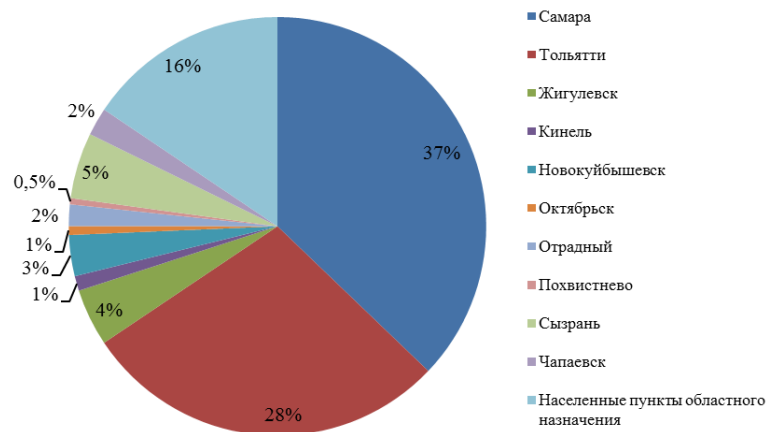
2.8. Вторичный рынок жилой недвижимости Самарской области

В 3 квартале 2020 года в Самаре проанализировано 14,2 тыс. предложений на вторичном рынке жилой недвижимости общим объемом менее 1 млн. кв.м. Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения в 3 квартале 2020 года составил около 24,1 тыс. предложений общим объемом более 1 млн. кв.м.

Основная масса предложений многоквартирного жилья Самарской области сосредоточена в г.о. Самара (37%), на втором месте – рынок Тольятти (28%). На долю предложений в населенных пунктах областного назначения приходится всего (16%) от

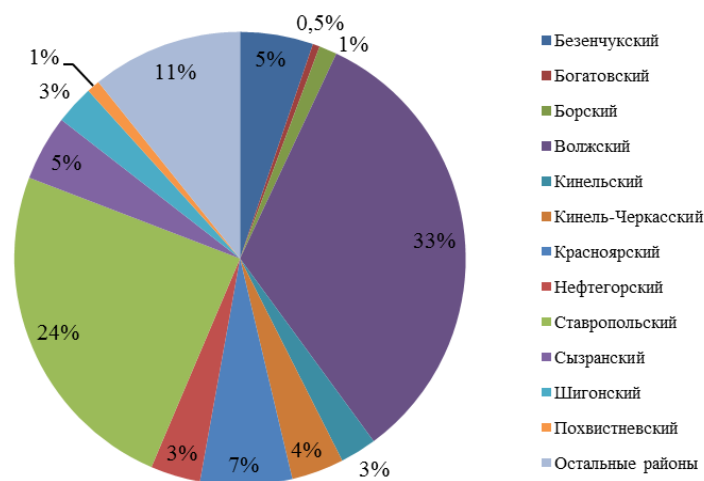
⁵ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

общего количества многоквартирного жилья в области (включая ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк»).



Структура экспозиции вторичного жилья в Самаре, городах и населенных пунктах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

Среди областных районов основная масса предложения вторичного многоквартирного жилья Самарской области в 3 квартале 2020 года сосредоточена в Ставропольском и Волжском (включая ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») районах - 24% и 33% соответственно.

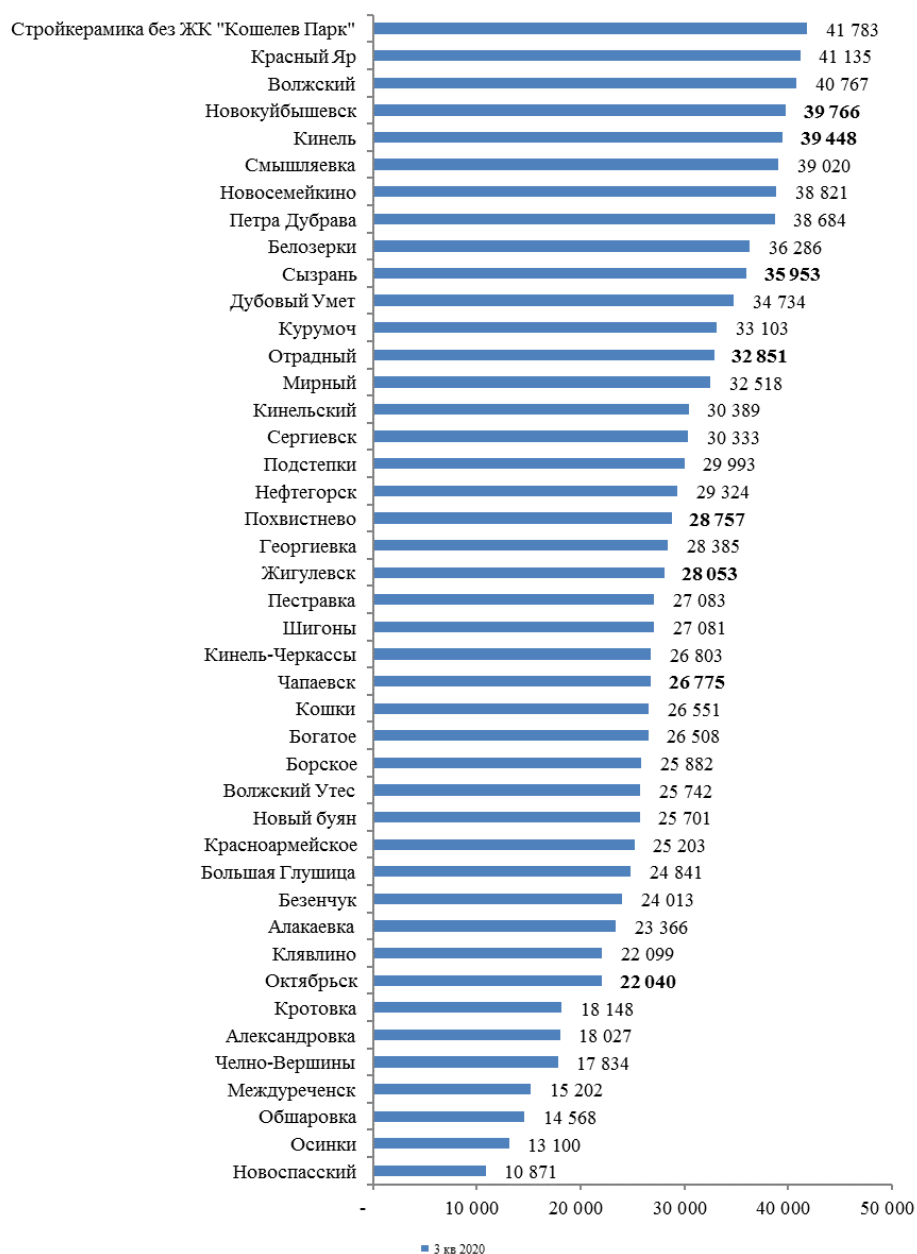


Структура экспозиции многоквартирного вторичного жилья в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

По состоянию на 3 квартал 2020 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения жилой недвижимости наблюдается в населенных пунктах, наиболее близких к г. Самара, таких как пгт. Стройкерамика, с. Красный Яр, пгт. Волжский, пгт. Смышляевка, пгт. Новосемейкино. А также городах Новокуйбышевск и Кинель. Ниже всего цены в

населенных пунктах, удаленных от областного центра, в районах с низким потенциалом инвестиционного развития.

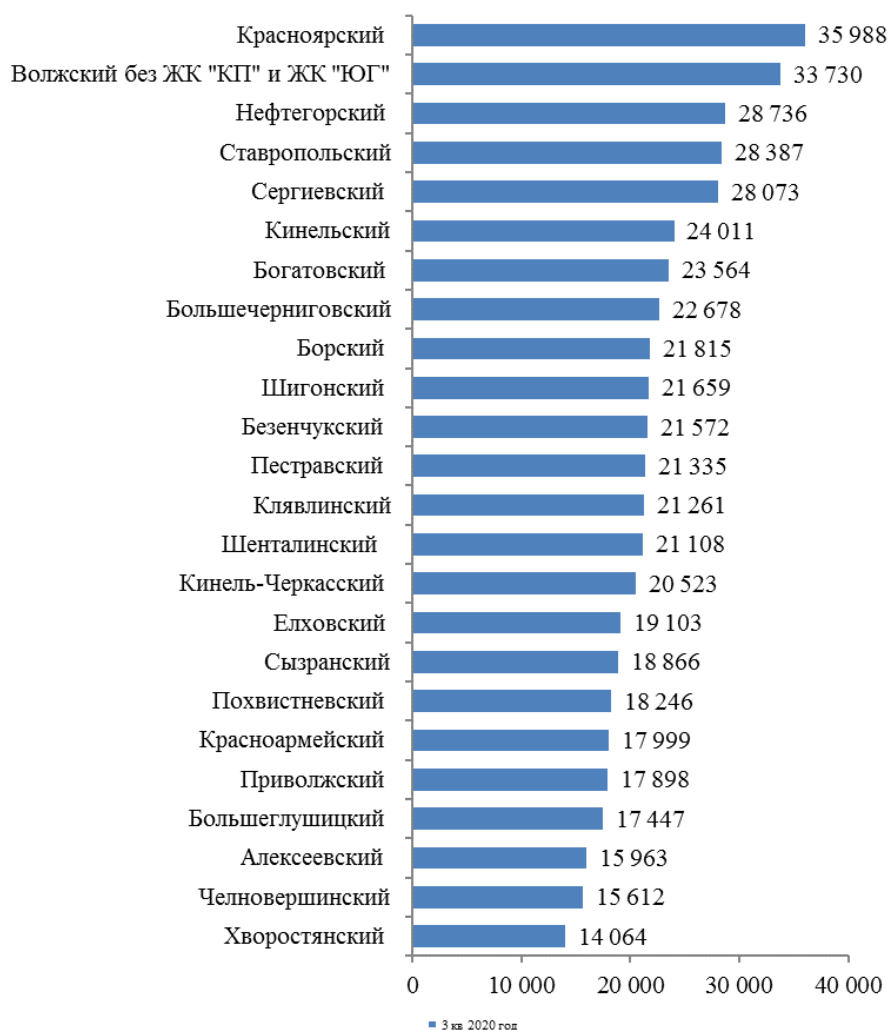
В среднем по области (без учета г. Самара, г. Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») в 3 квартале 2020 года квартиры в многоквартирных домах предлагаются по 30,3 тыс. руб./кв.м. Минимальное значение средней цены квартиры в Самарской области находится в областных поселках – до 10 тыс. руб./кв.м. Максимальная цена предложения доходит до 80 тыс. руб./кв.м в городах областного подчинения.



Динамика средневзвешенного значения цены предложения объектов вторичного жилья в городах и населенных пунктах областного подчинения (без Самары, Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») в

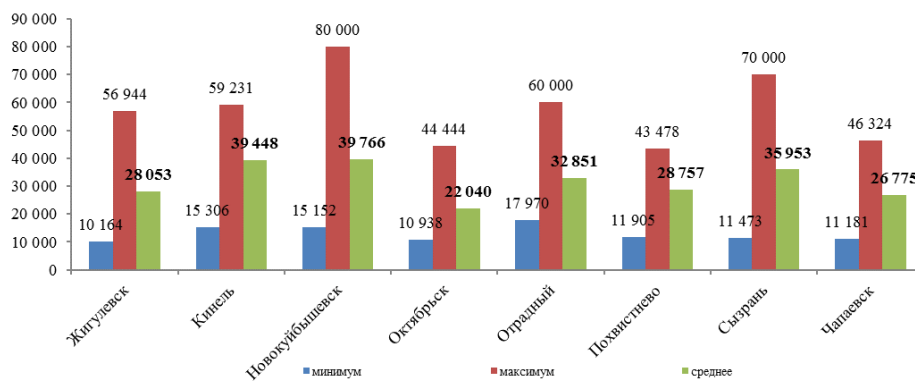
**Самарской области, руб./кв.м, 3 квартал 2020 г.
(по убыванию).**

Наиболее дорогие квартиры представлены в населенных пунктах Красноярского района – в среднем по 35,9 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые квартиры продаются в менее привлекательном районе области – Хворостянском (в среднем 14,06 тыс. руб./кв.м).



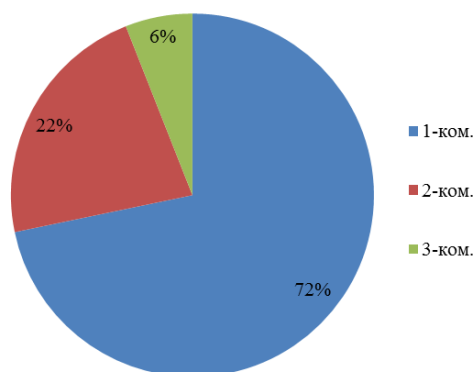
**Средневзвешенное значение цены предложения
объектов вторичного жилья в районах
областного подчинения в Самарской области
(без ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-
Парк»), руб./кв.м, 3 квартал 2020 г. (по
убыванию).**

Среди городов областного подчинения наиболее дорогие квартиры представлены на рынке г. Новокуйбышевск (в среднем 39,7 тыс. руб./кв.м). В г. Октябрьск цены на квартиры самые низкие – в среднем 22,04 тыс. руб./кв.м.



Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены предложения вторичного жилья в городах областного назначения Самарской области (без Тольятти), 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

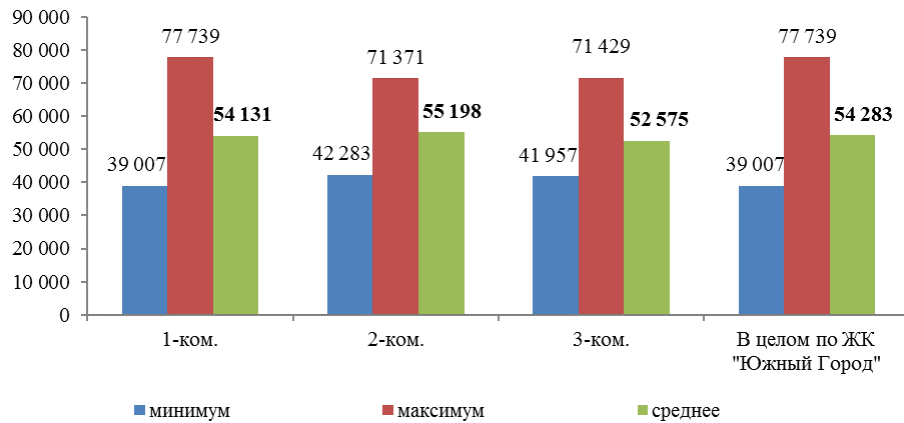
При распределении экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 72%, двухкомнатные квартиры занимают 22% экспозиции, трехкомнатные – 6%.



Структура экспозиции вторичного жилья в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

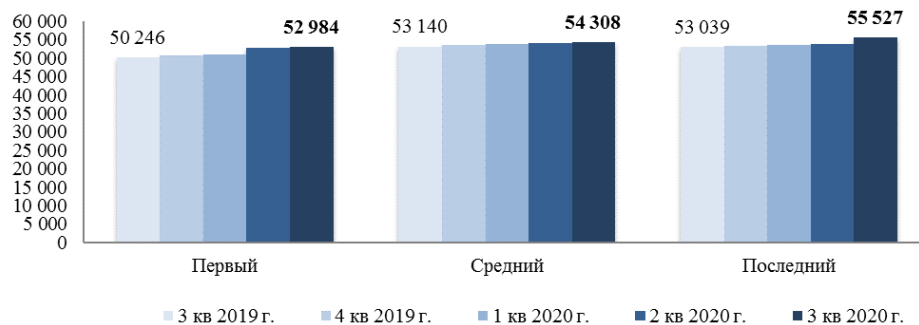
В 3 квартале 2020 года в ЖК «Южный Город» средневзвешенная цена⁶ на квартиры со свидетельством в среднем составила 54,2 тыс. руб./кв.м, что на 3% выше показателя 3 квартала 2019 года.

⁶ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

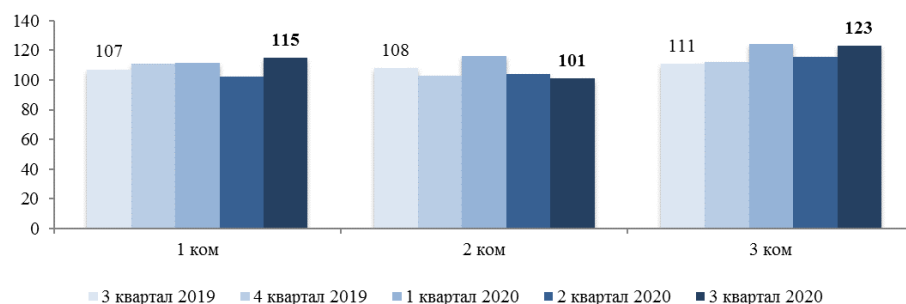


Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный город» в пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Южный город» пгт. Придорожный Волжского района самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 54,3 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 52,9 тыс. руб./кв.м).



Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Южный город» в пгт. Придорожный Волжского района, 2019-2020г., руб./кв.м

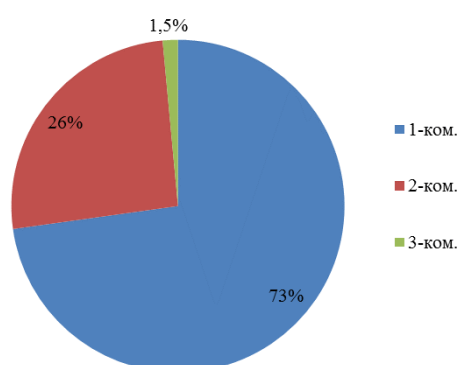


Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный

город» в зависимости от количества комнат в квартире за 2019-2020 гг., сут

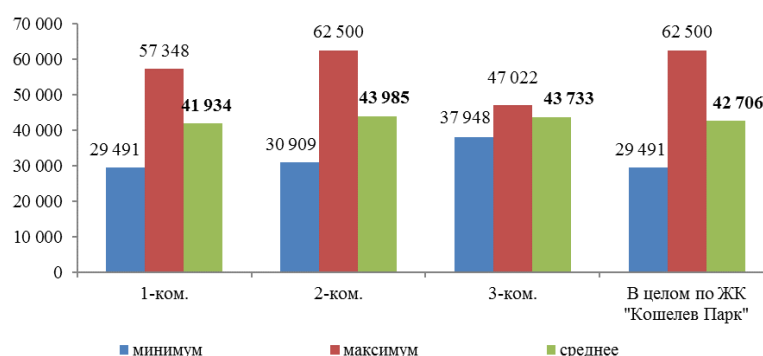
Судя по срокам экспозиции рынка вторичного жилья ЖК «Южный город» пгт. Придорожный Волжского района можно сказать, что рынок здесь достаточно стабилен. На 3 квартал 2020 года средний срок экспозиции находится в среднем в диапазоне от 101 до 123 сут.

При распределении экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района по количеству комнат в квартире больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 73%, двухкомнатные занимают 26% экспозиции, трехкомнатные – 1,5%.



Структура экспозиции вторичного жилья в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

В 3 квартале 2020 года в ЖК «Кошелев-Парк» средневзвешенная цена⁷ на квартиры со свидетельством в среднем составила 42,7 тыс. руб./кв.м, что на 2,3% выше показателя 3 квартала 2019 года.

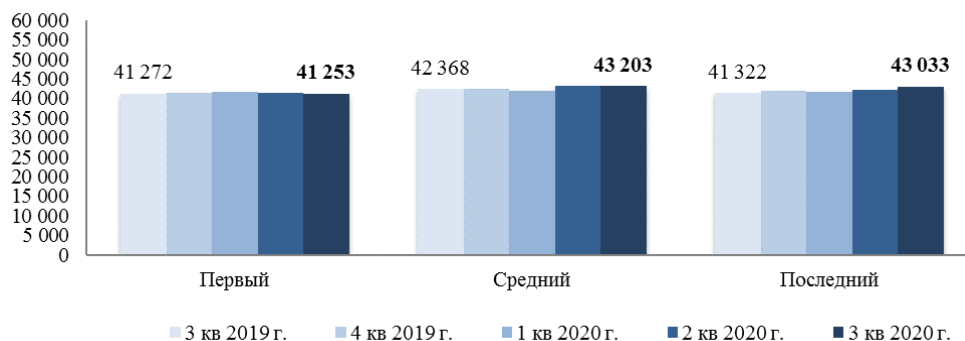


Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района в

⁷ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

зависимости от количества комнат в квартире, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 43,2 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 41,2 тыс. руб./кв.м).



Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района, за 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

Динамика средневзвешенной цены на многоквартирное жилье в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2020 г., руб./кв.м	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	41 361	41 455
	Новокуйбышевск	39 650	39 766
	Отрадный	32 613	32 851
	Жигулевск	28 258	28 053
	Кинель	39 532	39 448
	Сызрань	36 075	35 953
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	28 685	28 757
	Октябрьск	22 214	22 040
	Чапаевск	26 666	26 775
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	26 787	26 483
	Безенчук		
	Сергиевск		
	Красноармейское		
	Кинель-Черкассы		
	Кошки		
	Богатое		
Пестровка			
Поселки районов субъекта	Красноярский*	24 421	24 150

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2020 г., руб./кв.м	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м
РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Ставропольский*	25 827	26 129
	Кинельский		
	Безенчукский		
	Сергиевский		
	Красноармейский		
	Кинель-Черкасский		
	Волжский*		
	Кошкинский		
	Богатовский		
	Пестравский		
Сызранский			
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	25 827	26 129
	Клявлино		
	Елховка		
	Алексеевка		
	Шентала		
	Большая Глушица		
	Челно-Вершины		
	Борское		
	Большая Черниговка		
	Приволжье		
	Шигоны		
	Камышла		
	Исаклы		
Нефтегорск			
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	21 714	21 793
	Клявлинский		
	Елховский		
	Алексеевский		
	Шенталинский		
	Большеглушицкий		
	Челно-Вершинский		
	Борский		
	Большечерниговский		
	Приволжский		
	Шигонский		
	Камышлинский		
	Исаклинский		
	Нефтегорский		
Похвистневский			

*Кроме пгт. Новосемейкино, пгт. Волжский и с. Красный Яр в Красноярском районе, кроме пгт. Стройкерамика, пгт. Петра Дубрава, с. Курумоч, п. Придорожный, пгт. Смышляевка в Волжском районе, и кроме с. Подстепки в Ставропольском районе.

В районах с высоким потенциалом инвестиционного развития более дорогие квартиры находятся не в районных центрах, а в пгт. и селах приближенных к Самаре и Тольятти, поэтому эти населенных пункты не учитывались в подсчете среднего значения цены предложения жилой недвижимости в сводной таблице № 5.1. Средняя стоимость квартир в исключенных населенных пунктах см. на рисунке №5.3.

2.9.Состояние рынка многоквартирного жилья в г. Тольятти

2.9.1. Краткое описание г. Тольятти

Тольятти (до 1964 года Ставрополь), (699 367 человек на 2020 года) — город в Российской Федерации, является вторым по величине и значимости городом в Самарской области. Тольятти административный центр Ставропольского района Самарской области.

Административно город разделён на 3 района:

Автозаводский район, (или Новый город) – 430,2 тыс. чел.;

Комсомольский район, (или Комсомольск) – 115,3 тыс. чел.;

Центральный район, (или Старый город) – 157,2 тыс. чел.

По численности населения город находится на 19 месте в России. Тольятти самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации.

Транспортная инфраструктура

Через город проходит федеральная автомагистраль М-5, в часе езды - Международный аэропорт Курумоч, есть собственный речной порт, железная дорога. Основой дорожной сети Тольятти является сеть автомобильных дорог общей протяжённостью 1 498 км и площадью 14 345 тыс.кв.м, Пассажиры перевозят два муниципальных предприятия - АТП-3 и Тольяттинское троллейбусное управление, а также ООО «Авто-Фарт» по 99 маршрутам, в том числе 69 внутримunicipальных и 30 маршрутов регулярных перевозок на садово-дачные массивы.

Градообразующим предприятием является ОАО «АвтоВАЗ». Также в городе расположен автомобильный завод компании «GM-АвтоВАЗ» и множество предприятий по производству автокомпонентов и материалов, таких, как «Детальстройконструкция», группа «Полад», завод по пошиву автомобильных чехлов «Джонсон Контролз Аутомотив», а также «АвтоВАЗагрегат» и «Вазинтерсервис», являющиеся крупнейшими в своей отрасли.

Также в городе расположены заводы «Тольяттинский Трансформатор», цементного машиностроения ОАО «Волгоцеммаш», Тольяттинский судоремонтный завод.

Источниками электрической и тепловой электроэнергии Тольятти являются две ТЭЦ: Тольяттинская ТЭЦ и ТЭЦ Волжского автозавода, которые обеспечивают энергией все промышленные предприятия города и его население. Обе тепловые электростанции входят в состав Волжской территориальной генерирующей компании. Расположенная в соседнем Жигулёвске гидроэлектростанция, входящая в состав ОАО «РусГидро», является генерирующей компанией оптового рынка электроэнергии России.

Хорошо развита в Тольятти химическая промышленность: крупнейший в мире производитель аммиака «ТольяттиАзот», завод минеральных удобрений «КуйбышевАзот», завод синтетического каучука «Тольяттикаучук». Предприятие «ТольяттиАзот» было

построено в советские годы при участии американского миллиардера Арманда Хаммера, симпатизировавшего СССР. Транспортировку своей продукции завод производит по уникальному аммиакопроводу Тольятти — Одесса, управляемому компанией ОАО «Трансаммиак».

По районам города жилищный фонд делится следующим образом:

Автозаводской — 58,6%;

Центральный — 23,3%;

Комсомольский — 18,23%.

Высотные здания по районам распределяются неравномерно: так в Центральном районе средняя высота здания — 4, а в Автозаводском — 10 этажей.

Отличительной особенностью рынка жилья г. Тольятти является их типизация по видам планировок. Несмотря на то, что большая часть жилого фонда города - это панельное жилье разных лет постройки, в местном обороте выделяют 15 типов планировок, которые в большинстве случаев являются вариациями на общепринятые для Самарской области типами планировок «улучшенка и 90-я серия». А именно таковыми являются планировки типа: Московская, Ст. Московская, Ташкентская, Ульяновская (включая планировки типа «трамвай» и «самолет»), Экспериментальная, Самарская и Макаровская. Остальные типы планировок (Хрущевская, Ленинградская, Сталинская, Гостиничный тип и Элитная) являются стандартными.⁸

2.9.2. Состояние рынка первичного жилья г. Тольятти

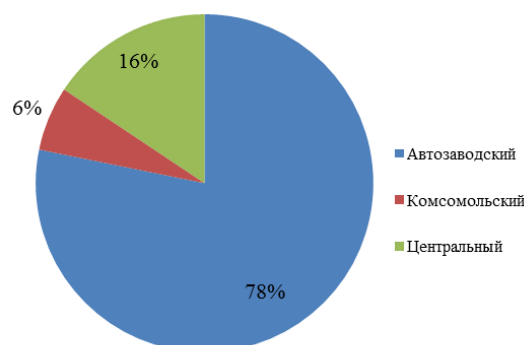
По информации департамента градостроительной деятельности городской администрации ввод жилых помещений в эксплуатацию за 2019 год составил 176,5 тыс. кв. м жилья, где 113,7 кв. м — это площади в МКД и 62,5 тыс. кв. м — это индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Согласно плану, в 2020 году в эксплуатацию нужно ввести 170 тыс. кв. м. жилья⁹.

Общий объем предложений первичного рынка жилья Тольятти по состоянию на 3 квартал 2020 года составил порядка 75,3 тыс. кв. м. Строительные площадки в основном сосредоточены в – Автозаводском и Центральном районах (78% и 16% от общего количества в штуках, соответственно). И это вполне закономерно. В этих районах есть много возможностей для развития, имеется необходимая инфраструктура, сети и коммуникации. Незначительный объем предложений приходится на Комсомольский район, – 6%. В

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8#.D0.93.D0.B5.D0.BE.D0.B3.D1.80.D0.B0.D1.84.D0.B8.D1.87.D0.B5.D1.81.D0.BA.D0.BE.D0.B5_.D0.BF.D0.BE.D0.BB.D0.BE.D0.B6.D0.B5.D0.BD.D0.B8.D0.B5

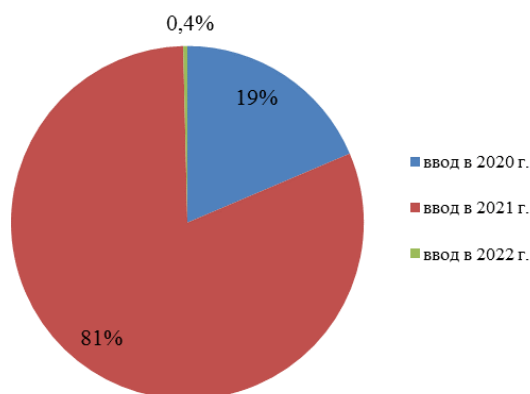
⁹ <https://volga.news/article/527050.html>

основном стройплощадки тяготеют к окраинам районов, поскольку внутри районов застройка достаточно плотная и свободных мест практически не осталось.



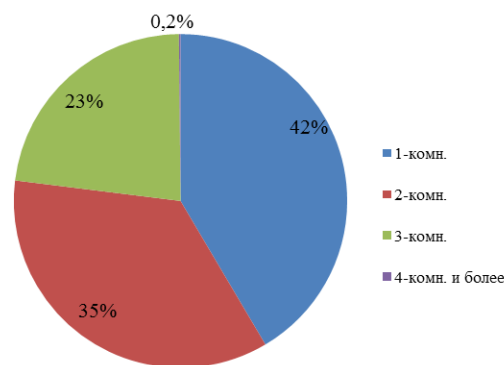
Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по административным районам по состоянию на 3 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Структура предложения первичного рынка жилья Тольятти по итогам 3 квартала 2020 года следующая: в экспозиции преобладают объекты с 2020 г. ввода в эксплуатацию (81%). Количество объектов со сроком сдачи в 2021 году (19%). В продаже есть квартиры со сроком сдачи в 2022 году, однако их количество на данный момент незначительно.



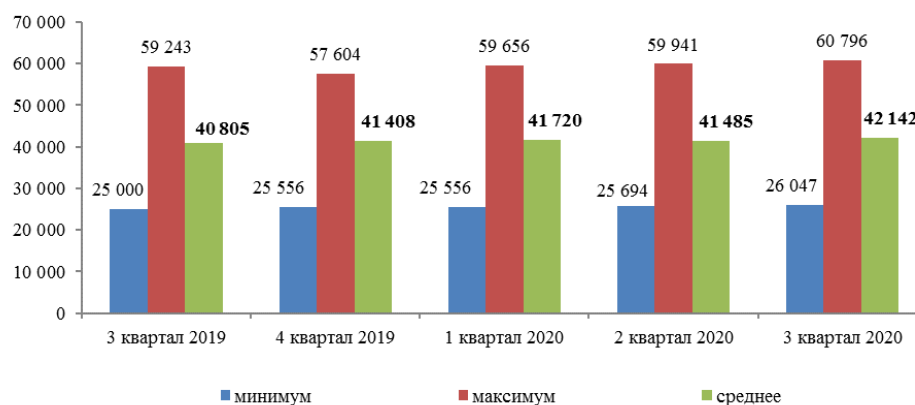
Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по году ввода по состоянию на 3 квартала 2020 г., % от общего количества в шт.

При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире 42% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 35% – двухкомнатные, 23% – трехкомнатные.



Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по состоянию на 3 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

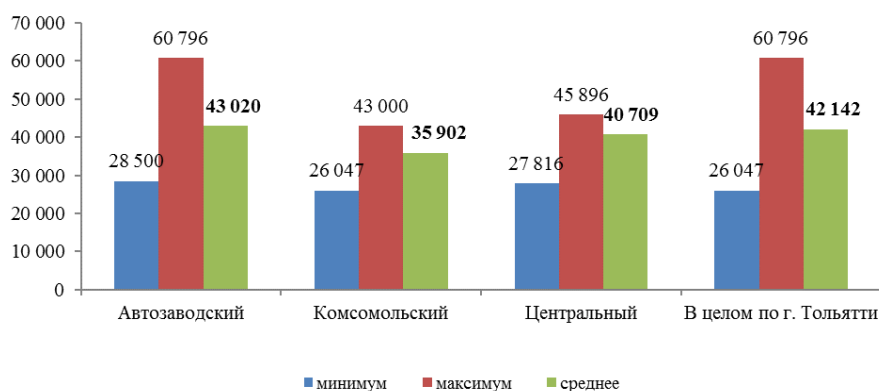
Средневзвешенная цена¹⁰ предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти по данным на 3 квартал 2020 года составляет 42,1 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,9%), что на 1,6% (на 657 руб.) ниже, чем во 2 квартале 2020 года и на 3,3% (на 1 337 руб.) выше, чем в 3 квартале 2019 года.



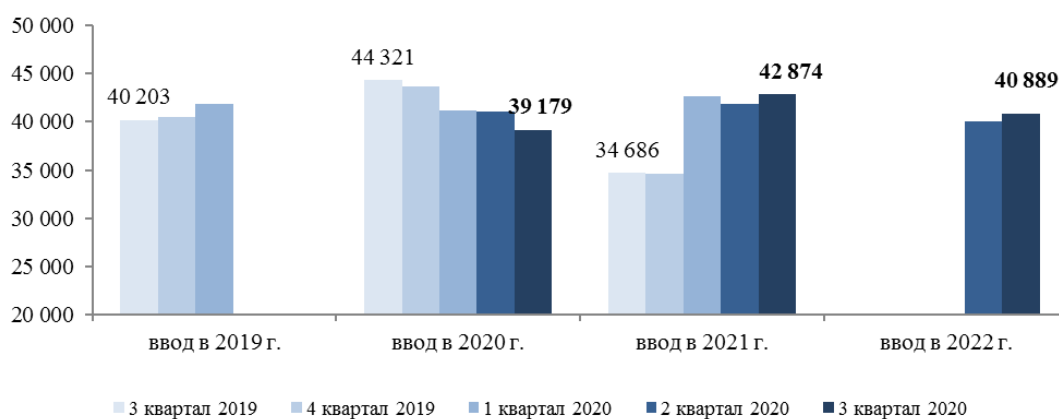
Динамика средневзвешенной цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Минимальное значение удельной цены предложения объектов нового жилищного строительства составляет 26,04 тыс. руб./кв.м в Комсомольском районе (квартира в ЖК «Ставрополь»). Максимальное значение – 60,7 тыс. руб./кв.м также в Автозаводском районе (ЖК «Южный Бульвар»).

¹⁰ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

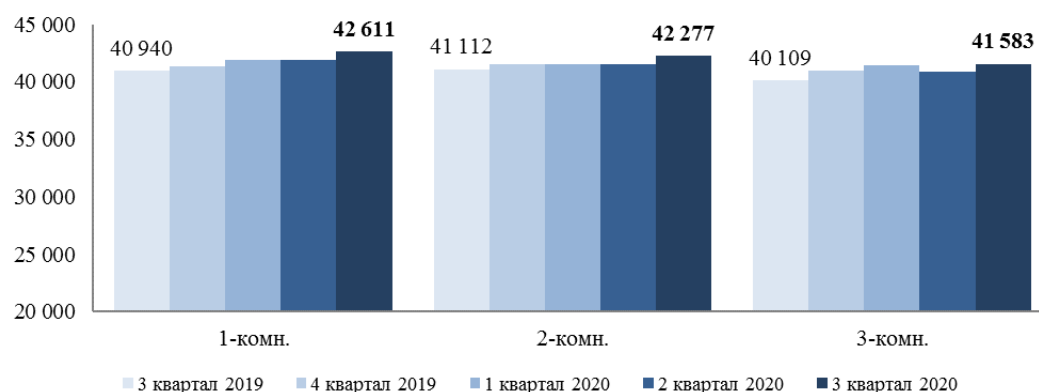


Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости по административным районам и по г. Тольятти в целом, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м



Динамика средневзвешенной цены предложения квартир первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от года ввода дома, 2019–2020 гг., руб./кв.м

В 3 квартале 2020 года при распределении предложений первичного рынка по количеству комнат в квартире, наибольшая средневзвешенная цена за кв.м в однокомнатных квартирах – 42,6 тыс. руб./кв.м.



Динамика средневзвешенной цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат, 2019–2020 гг., руб./кв.м

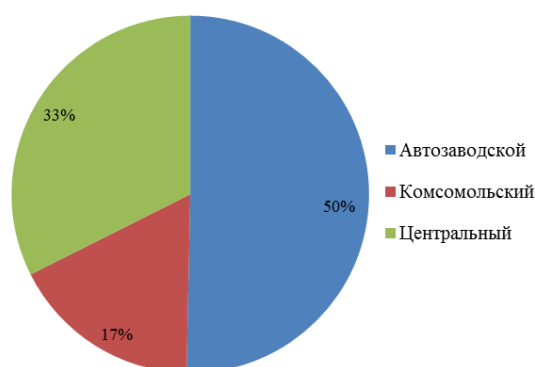
недвижимости г. Тольятти в зависимости от количества комнат за 2019-2020 гг., руб./кв.м

2.9.3. Состояние рынка вторичной жилой недвижимости г.

Тольятти

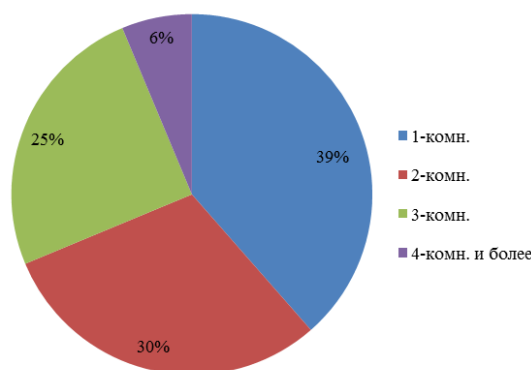
В 3 квартале 2020 года было проанализировано 10,9 тыс. предложений на рынке продажи объектов вторичной жилой недвижимости общим объемом примерно 581,7 тыс. кв.м.

Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Тольятти совпадает со структурой застройки: в 3 квартале 2020 года примерно 50% экспозиции приходится на Автозаводской район.



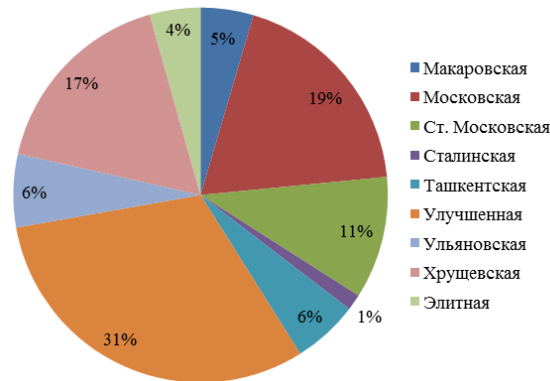
Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по административным районам по состоянию на 3 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно стабильным: 39% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 30% – двухкомнатные, 25% – трехкомнатные и 6% – четырехкомнатные.



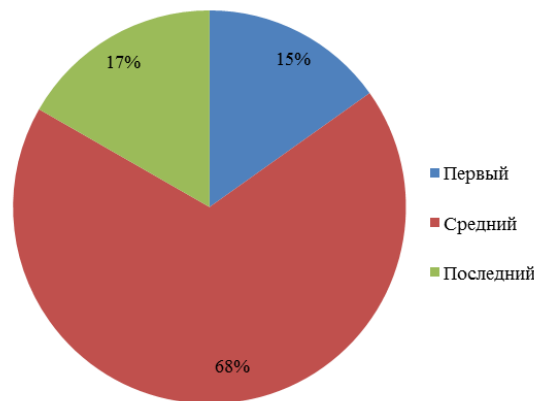
Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по состоянию на 3 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не равномерно: порядка 31% экспозиции представляют собой «Улучшенная», 19% – «Московская», остальные типы занимают до 17% экспозиции.



Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по типам планировки по состоянию на 3 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

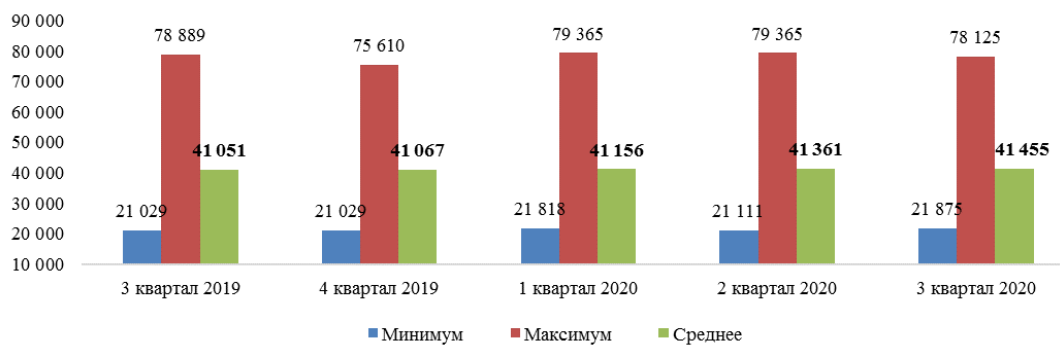
При распределении предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в доме, больше всего экспозиции приходится на средние этажи - 68%, на последний этаж – 17%, на первый этаж – 15%.



Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от этажа расположения квартиры в доме, по состоянию на 3 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

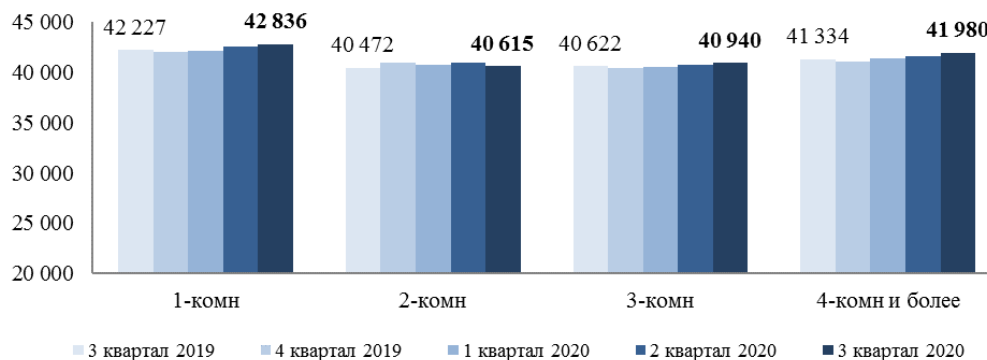
По итогам 3 квартала 2020 года средневзвешенная цена¹¹ предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти составила 41,4 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,4%), что на 0,2% (на 94 руб.) выше по сравнению со 2 кварталом 2020 года и на 1% (на 404 руб.) выше по сравнению с 3 кварталом 2019 года.

¹¹ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов



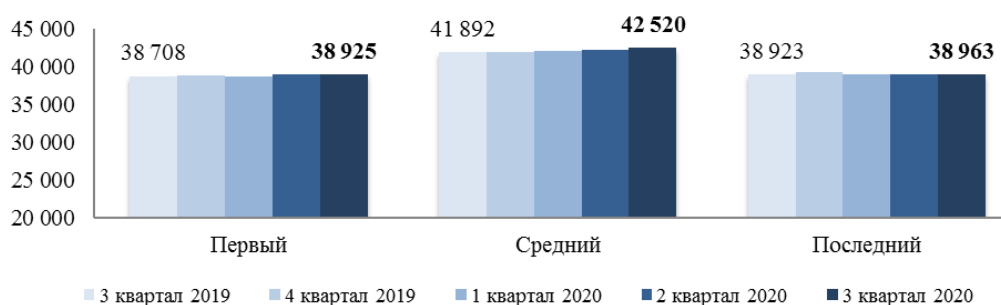
Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены вторичного жилья, г. Тольятти, 2019-2020 гг., руб./кв.м

В 3 квартале 2020 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в однокомнатных квартирах (42,8 тыс. руб./кв.м), наименьшее – в двухкомнатных (40,6 тыс. руб./кв.м).



Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти в зависимости от количества комнат за 2019-2020 гг., руб./кв.м

В зависимости распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости от этажа расположения квартиры в доме в г. Тольятти самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 42,5 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 38,92 тыс. руб./кв. м).

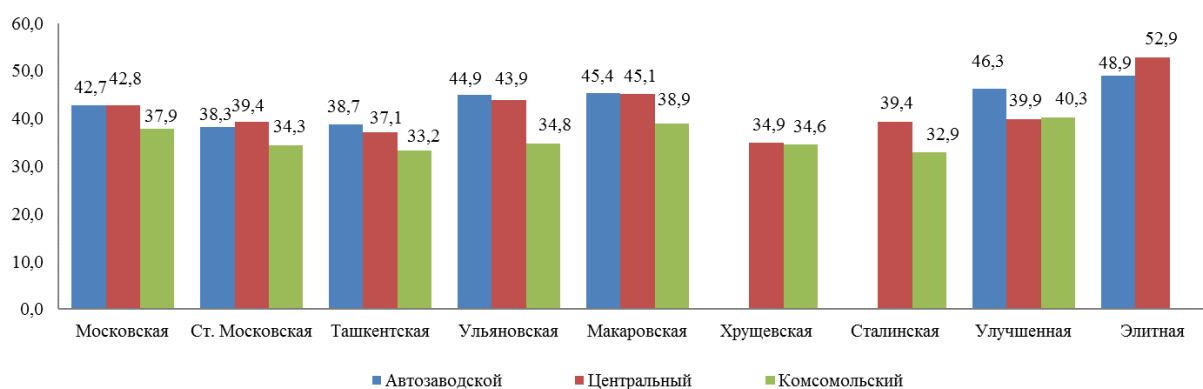


Динамика средневзвешенной цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения г. Тольятти за 2019-2020 гг., руб./кв.м

По состоянию на 3 квартал 2020 г. с точки зрения распределения цен на вторичное жилье по типам планировок: самые дешевые «Хрущёвки» предлагаются в зависимости от района города в среднем по 34,6–34,9 тыс. руб./кв.м. Элитное жилье расположено в основном в Автозаводском и Центральном районах, где средние цены составляют 48,9 и 52,9 тыс. руб./кв.м соответственно.

Более значительная дифференциация вторичного рынка жилья г. Тольятти является распределение по административным районам (данное деление совпадает с фактическим делением на жилые массивы).

Наиболее дешевым районом является Комсомольский район, в который входят пос. Шлюзовой и Жигулевское море.



Соотношение цен на вторичное жилье г. Тольятти по типам планировок и по основным районам г. Тольятти, тыс. руб./кв.м, 3 квартал 2020 г.

Средневзвешенное значение цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Тольятти в зависимости от типа планировки, количества комнат в квартире и по административным районам, 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

Районы	Автозаводский					Центральный					Комсомольский				
	1-комн	2-комн	3-ком	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.
Планировки															
Московская	47 166	44 698	41 199	38 169	42 733	45 206	45 261	42 293	40 418	42 830	41 566	37 712	37 198	36 867	37 971
Ст. Московская	42 344	39 084	36 802	38 015	38 361	41 000	39 252	38 905	43 934	39 432	38 064	36 415	28 403	32 278	34 300
Ташкентская	40 061	41 004	36 312	-	38 760	39 587	37 881	35 087	-	37 183	33 948	36 691	31 756	-	33 209
Ульяновская	45 852	43 534	45 198	44 677	44 925	43 596	45 657	41 504	43 169	43 981	36 206	34 792	33 407	35 081	34 806
Макаровская	45 581	47 078	43 561	47 942	45 488	44 374	48 312	42 857	42 906	45 160	37 897	36 266	46 610	39 130	38 971
Хрущевская	-	-	-	-	-	35 715	34 564	35 099	33 573	34 986	36 440	33 713	35 005	30 913	34 604
Сталинская	-	-	-	-	-	38 845	40 953	38 711	42 579	39 464	37 887	33 365	33 169	30 138	32 940
Улучшенная	47 805	45 130	47 764	43 079	46 397	39 202	38 961	41 128	43 661	39 943	41 784	40 049	39 125	42 494	40 312
Элитная	49 879	52 098	50 416	46 433	48 954	58 369	54 597	54 344	48 164	52 954	-	-	-	-	-

На протяжении 2019-2020 года, средний срок экспозиции в г. Тольятти составлял 180-210 суток (что более чем на 40% выше, чем в Самаре).

2.10. Общие сведения о рынке индивидуальных жилых домов Самарской области

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость индивидуальных жилых домов, относятся:

- местоположение объекта (удаленность от областного центра);
- близость водного объекта;
- наличие инженерных коммуникаций на объекте;
- площадь объекта;
- Общее физическое состояние объекта;
- Материал конструктивных элементов объекта;
- Состояние внутренней отделки объекта;
- ближайшее окружение объекта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.

Основные коттеджные поселки Самарской области по состоянию на 3 квартал 2020 года

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Алексеевская усадьба	Кинельский район, в пос. Алексеевский г.о. Кинель	130-205 кв.м.	62565 кв.м	51	Недалеко от поселка – озера, лесные зоны. В стоимость коттеджа входит земельный участок площадью 8 соток и подведение коммуникаций.	http://monolitsiti.ru/
Булгари Парк	Красноярский р-н, пос. Волжский (Царевщина)	102-393 кв.м.	22 га	100	Собственная инфраструктура: зеленая зона с беговыми и велодорожками, мини-стадион, детский сад. Планируется организация яхт-клуба на протоке Волги, детских секциях гребли на байдарках и каноэ, собственной набережной.	http://domuvolgi63.ru/kottedzhnye_posjolki/kottedzhnyy_poselok_bulgary_park/
Васильевский	Безенчукский р-н, в районе с.Кануевка — с.Александровка на юго-западе Национального парка «Самарская Лука»		от 10 до 15 сот.		К продаже предлагаются как отдельные земельные участки без подряда, так и с подрядом на строительство дома, или с уже построенными коттеджами. Все земельные участки оформлены в соответствии с действующим законодательством, стоят на кадастровом учете и имеют свидетельство о государственной регистрации права собственности.	http://www.63sotki.net/kottedzhnyy-poselok-vasilevskiy-1
Волжская Ривьера	Красноярский район, п. Волжский (Большая Царевщина)	220 кв.м	30 га	120	Построена асфальтовая дорога и построен железобетонный мост через протоку, который соединяет территорию поселка, расположенного по обе стороны протоки.	http://www.vr-samara.ru/
Горки	Красноярский район, Малая Царевщина	265-410 кв.м	26 га	224	Территория комплекса спланирована таким образом, чтобы с каждого участка в поселке открывался шикарный вид на Соколы Горы и Сок. КП оснащен всеми необходимыми коммуникациями, и их стоимость включена в стоимость сотки земли.	http://gorki63.ru/
Журавли	Волжский р-н, район п. Журавли		по 12 сот.		К продаже предлагаются участки земли без строительного подряда. Поселок Журавли полностью электрифицирован и газифицирован. В поселке есть центральный водопровод, хотя очень часто встречаются скважины, пробурить которую не представляет большого труда и цены вполне доступные.	http://www.udacha63.ru/content/poselke-zhuravli
Заря	Красноярский район, с. Старосемейкино	190 кв.м	6,5 га. Участки 12 сот.	46	КП «Заря» расположен в одном из самых удачных мест с точки зрения комфортного загородного проживания и оптимальной удаленности от города — в с. Старосемейкино. 10 км от черты города, трасса отличного качества, участок на границе с лесом на территории бывшего пионерлагеря. Все коммуникации — свет, газ, вода — в наличии. Коммуникации заведены непосредственно в коттеджи.	http://www.samcot.ru/categories/details/3505/
Звездный	Красноярский район, пос. Новосемейкино	54-180 кв.м	109 га	113	Построены дороги внутри поселка, все дома подключены к коммуникациям, реализован самый современный в России комплекс очистки хозяйственно-бытовых сточных вод. Сформированная инфраструктура поселка Новосемейкино. Планируется строительство объектов социальной инфраструктуры: детсада, кабинета врача общей практики, спорткомплекса, магазина и кафе.	http://star-63.ru/
Излучина	Красноярский район, п. Жареный Бугор	100-280 кв.м	участки от 10 сот.	141	Поселок расположен в сосновом лесу на берегу реки. Есть как готовые коттеджи, так и возможность строительства с нуля по индивидуальному проекту. Земельный участок площадью 10 соток и подведенные коммуникации входят в стоимость дома.	http://izluchina.ru/
Ильинка	Волжский район, пос. Власть Труда в 12 км от Самары	76,6-252 кв.м	30 га	282	Вид на Жигулевские горы, рядом озера и река Волга. В поселке подведены все коммуникации, асфальтированы дороги. Собственная инфраструктура: детская и спортивная площадки, в перспективе строительство торгового центра и храма. Развитая инфраструктура района: школа, детские сады, поликлиника, магазины.	http://ilyinka63.ru/about/
Искра	Красноярский район, рядом с. Висловка		114 га, участки от 5 сот. до 20 сот.		Поселок находится сравнительно недалеко от трассы «М5» и граничит с двумя сложившимися населенными пунктами. Уникальный природный ландшафт и прекрасный вид на Жигулевские горы делает расположение еще более удачным. Река Сок, лес, каскад озер - находятся в шаговой доступности от поселка.	http://iskra63.ru/infrastrukтура/
Калинка	Волжский район, пос. Калинка	от 123 кв.м	26 га	178	Работы по подведению коммуникаций к каждому участку выполнены. Закончено строительство дорог и проездов под асфальтированное покрытие. В дальнейшем все коммуникации будут переведены на баланс ТСЖ.	http://kalinka-63.ru/

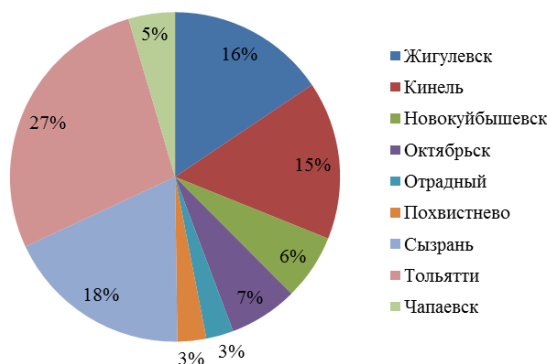
Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Кириллинский	Красноярский район, рядом с п. Кириллинский	315 кв.м	20 га	137	Расположение вдоль опушки соснового леса в рекреационной зоне. Неподалеку реки Кондурча и Сок. Все коммуникации подведены к каждому участку, дороги оборудованы.	http://www.zem63.ru/gplan.html
Лагуна	Красноярский район, пос. Царевщина	241-320 кв.м	15 га	11	Первая линия волжской притоки. Стоянка для катеров, пляжная зона. Также жители поселка могут пользоваться инфраструктурой соседнего КП «Муромский городок» (яхт-клубом, например).	http://rs63.ru/archives/57/16593/?sphrase_id=20596
Мастрюки	Волжский район, с. Власть Труда		25 га. 155 участков от 9 сот. до 15 сот.		Расположен в 35 километрах от города Самара. Коммуникации: газ, вода, свет. Территория ограждена по периметру, круглосуточная охрана	http://samara.zemlebaza.ru/poselki/mastryuki/
Моя отрада	Отрадный, жилой массив «Моя отрада»	104-145 кв.м	от 10 сот.	42	Коттеджный посёлок будет представлять собой новый современный жилой комплекс со всеми необходимыми инфраструктурами, новыми инженерными коммуникациями, подъездными дорогами и благоустройством территории.	http://gorod-zagorod.ru/dalee-50-km-ot-samary/kp-moya-otrada.html
Муромский Городок	Красноярский район, п. Волжский	170-400 кв.м	участок от 8 сот. до 15 сот.		Транспортная доступность, внутренняя инфраструктура, единая концепция застройки, правовой статус земли, предполагающий индивидуальное жилищное строительство, подведенные коммуникации, наличие собственного яхт-клуба «Муромский». Инфраструктура: управляющая компания, охрана, коммуникации, яхт-клуб, кафе, пляж.	domvolgi63.ru
Покровские сады	Кировский район, с. Покровка	100-170 кв.м	от 12 сот.		В продаже индивидуальные дома, дупlexы и земельные участки. Все коммуникации централизованно подведены ООО "Покровские сады" и расположены по границе участка. Стоимость коммуникаций включена в стоимость земельного участка.	http://xn--80adhcock3abhnod61.xn--p1ai/
Рыбацкий квартал	Безенчукский район, пос. Екатериновка, жилой массив «Рыбацкий квартал»	230-235 кв.м	участки от 3 сот.	11	Рядом с поселком – берег Волги, лесная зона. Сформированная инфраструктура поселка. В каждый таунхаус подведены все коммуникации, для каждого собственника счетчик на воду бесплатно и 15 кВт электричества. Каждому собственнику таунхауса – земельный участок площадью от 340 до 419 кв. м в подарок.	http://www.fishmankvartal.com/
Рядом с гольфом	Кинельский район, село Сырейка	Дома - 90-200 кв.м, виллы от 250 кв.м	444 га	1500 домов, 72 виллы	Удобное географическое расположение, закрытая охраняемая территория, проведены все коммуникации. Поселок спроектирован таким образом, что из окон домов открывается прекрасный вид на гольф-поля, покрытые изумрудной травой.	http://www.renome-pr.ru/link/portf/golf/Golqf-klub.pdf
Сады Гранного	Волжский район, недалеко от г. Новокуйбышевск, между рекой Татьянка и озером Орлово	150-300 кв.м	12 га	100	Закрытая территория, охрана, профессиональная эксплуатация, современные средства коммуникации и связи, проезды с твердым покрытием внутри поселка, обустройство территории (в том числе, организация детской площадки).	http://63.realtyvision.ru/country/55/
Самарский	Волжский район, п. Новоберовский (Аглос)		211 га	1600	В проекте электричество, централизованный водопровод, газ, дороги. Поселок расположен на берегу большого водохранилища. От автомобильных дорог участок огражден лесными посадками. Также они проходят по самому участку.	http://ysob.ru/kp/scheme/kp_samarskiy/
Сказка	Красноярский район, п. Волжский (Царевщина)		95095 кв.м	74	К территории поселков подведены электричество и газ. Живописный вид на Жигулёвские горы. Судходный канал с выходом в р. Волга.	http://www.a-estate.ru/4710
Сосновый	Красноярский район, п. Нижняя Солонцовка		1080,2 сот. Участки от 12 сот. до 18 сот.	61	Участки расположены вдоль реки Сок, граничат ≈ на 80% с лиственно-сосновым лесом. Электричество, газ подведены, на территории поселка Нижняя Солонцовка в соответствии с градостроительным планом предусмотрены все объекты социальной сферы.	http://sosna63.ru/
Удача	Красноярский район, вблизи населенных пунктов: п. Угловой, п. Линевоый и с. Красный Яр, КП «Удача»	от 106 кв.м	участки от 6 сот. До 25 сот.		Земельный участок граничит с прилегающим к р. Сок лесным массивом. Расстояние до р. Сок составляет 50м. По территории проходят асфальтированные дороги, поселок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (газ, электричество).	http://www.udacha63.ru/content/poselke-udacha

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Уютный	Красноярский район, пос. Красный Яр, жилой массив «Уютный»	коттеджи - 82 кв.м, таунхаусы - 75-108 кв.м		40	Все коммуникации подведены в каждый дом. Сформированная инфраструктура: детсад, школа, больница, торговые центры, культурно-спортивные комплексы. Возможна рассрочка от застройщика, зачет имеющегося жилья, покупка в ипотеку.	http://xn---htbcflhsl5afae0isb.xn--p1ai/
Хутор Пасека	Кинельский район, Сырейка	от 100 кв.м			Все коммуникации в поселке централизованные и заведены в дом. Парковочные места у каждого дома.	http://xn---8sbatzuigmekx.xn--p1ai/
Царев Град	Красноглинский район, пос. Царевщина	150-260 кв.м	от 10 сот.		Инженерная инфраструктура поселка обеспечивает максимальные удобства его жителям, создает комфортные условия жизни. Все сети поселка централизованные, а прокладка внутриплощадочных сетей подземным способом не нарушает эстетического вида поселка.	http://carev-grad.ru/
Чистые пруды	Волжский р-н, район п. Аглос		от 12 сот.		Коттеджный поселок "Чистые пруды" расположен на живописном берегу озера Зеленьского, рядом с лесным массивом. Участки без подряда. Коммуникации.	http://www.udacha63.ru/content/o-poselke-chistye-prudy
Царев Курган	Красноглинский р-н, пгт. Волжский	223-2536 кв.м	9-10 сот. Всего 1,4 га	12	Посёлок расположен в 15 минутах езды от г. Самары. Площадь равна 1,4 Га, на территории 12 комфортабельных коттеджей, участки от 9-11 соток. Экологическая зона, круглосуточная охрана, благоустроенный пляж, причал, промыслы (рыбалка, охота, зимние виды спорта), зоны отдыха, супермаркет, школа, аптека, поликлиника.	http://www.vposelke.ru/cottages.php?c=183
Шведские дачи	Красноярский район, пос. Волжский	47,5-140 кв.м		20	Дома по шведской технологии, органично вписанные в естественный ландшафт. Возможна рассрочка от застройщика.	http://piscali.umi.ru/
Экодолье	Красноярский район, с. Белозерки, массив «Экодолье»	Коттеджи -66-393 кв. м; Таунхаусы - 59-129 кв. м; Дуплексы 58 кв. м	220 га	2800	Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры: детские сады, школа и спортплощадка, прогулочные зоны, административный центр с магазинами и повседневными услугами. Собственный песчаный пляж на реке Сок.	http://samara.ecodolie.ru/
Юбилейный	Волжский район, в 4-х км от пос. Черноречье		228,46 га	1825	Проведены все геологические и геодезические изыскания, которые необходимы для проектирования внешних инженерных сетей, внутрипоселковых дорог, а также домов. На данный момент уже составлен план и создан эскизный проект будущего коттеджного поселка, произведено размежевание, спроектирована прокладка основных и вспомогательных внутрипоселковых дорог	http://naberegu63.ru/
Ясный СОКол	Красноярский район, около с. Грачевка и п. Новый городок		112 участков от 7 до 20 соток		Продажа земельных участков. Изюминка поселка — близость с рекой Сок и множественные лесные массивы. Здесь можно неспешно отдохнуть по выходным и жить всей семьей круглый год наслаждаясь климатом и чистотой воздуха. Имеется пляж площадью 4 000 м2.	http://yasnysokol.ru/
Новые проекты						
Саушкин Парк	г. Сызрань		от 2,5 сот.	422 к 2020 году	Запланировано строительство детского сада, игровые и спортивные площадки. Планируется зона коммерческой застройки. Запроектировано по 2 парковочных места перед каждым домовладением. Территория будет находится под охраной.	http://saushkin-park.ru/
Кристалл	Шигонский район, на берегу Усинского залива		12,5 га		Территория готовая к продаже в собственность это эксклюзивное предложение на рынке недвижимости, земля в рекреационной зоне с чистейшим воздухом и вековыми соснами. Готовая к использованию на начальном этапе система	http://www.kristall63.com/

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
					инфраструктуры, позволит в кратчайшие сроки реализовать уже разработанные и утвержденные проекты электроснабжения, водоснабжения и канализации	
ЯР-ПАРК	Красноярский район, Красный Яр		85 участков		Выполнено полное благоустройство поселка: все дороги из тротуарной плитки, зеленые газоны, заборы, освещение - вы попадаете в Европу. Есть парковая зона и детская площадка. Поселок расположен в экологически чистом районе Самаркой области, вдали от заводов, рядом - лес и река Сок. В поселке ведется видеонаблюдение по всему периметру для контроля всех улиц с поста охраны, своя охрана и ТСЖ.	http://samara.zemleba.ru/poselki/yar-park/
Русская Америка	Волжский р-н, пгт. Стройкерамика	от 47,14 до 117,62 кв.м		1 очередь - 82 дома	"Русская Америка" - сочетание современной архитектуры, природы и городского сервиса: широкие улицы, благоустроенные зоны отдыха, детские и спортивные площадки, аккуратные газоны, клумбы. Дополнительную зону отдыха можно сделать на крыше: при покупке дома предусмотрена опция - специальная эксплуатируемая кровля.	http://russkaya-amerika.ru
Continent	Волжский р-н, п. Курумоч, совхоз «Власть труда»	от 98,6 до 174 кв.м	23 га		Высокотехнологичные энергосберегающие дома с участком ИЖС 8,5 соток и развитой инфраструктурой в экологически чистом районе. Асфальтированные подъездные дороги, искусственный водоем, лодочная станция, зимние активности в шаговой доступности, лес, где можно прогуливаться или собирать грибы и ягоды.	https://милый-дом-сск.рф/#proekt-dom

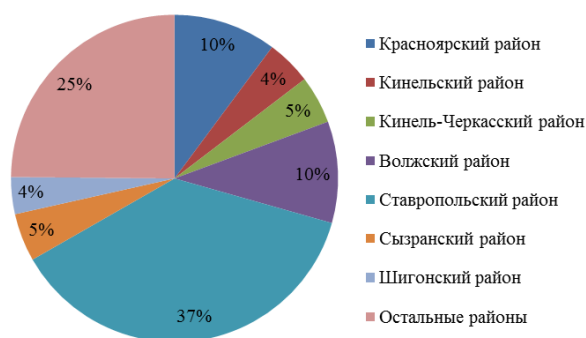
2.10.1. Сегмент продажи индивидуальных жилых домов Самарской области

Среди городов областного подчинения основная масса предложений по продаже домов и коттеджей в 3 квартале 2020 г. сосредоточена в г. Тольятти (27% от общего количества предложений в штуках среди городов областного подчинения). Меньше всего предложений в г. Отрадный – 3% и в г. Похвистнево – 3%.



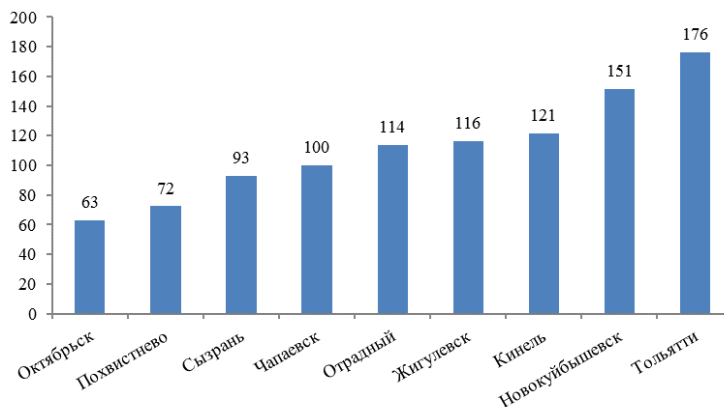
Структура предложения домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 3 квартал 2020 г.

По состоянию на 3 квартал 2020 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в Самарской области при распределении предложений по муниципальным районам области, большая часть предложенных сосредоточена в Ставропольском районе - 37%.



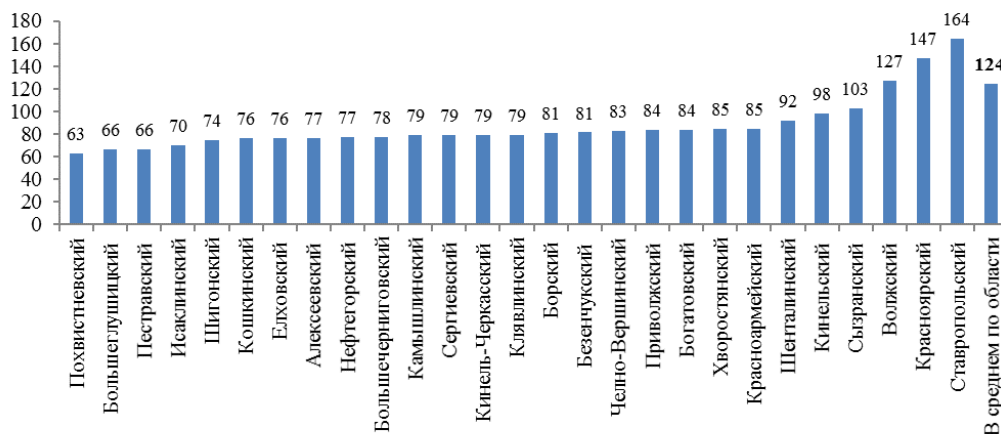
Структура предложения домов и коттеджей в Самарской области по районам, 3 квартал 2020 г., % от количества в шт.

Размеры домов, выставленных на продажу в 3 квартале 2020 года, отличаются в городах областного подчинения. Наиболее крупные дома предлагаются в г. Тольятти (в среднем 176 кв.м). Наименьшие по площади дома продаются в г. Октябрьск (в среднем 63 кв.м).



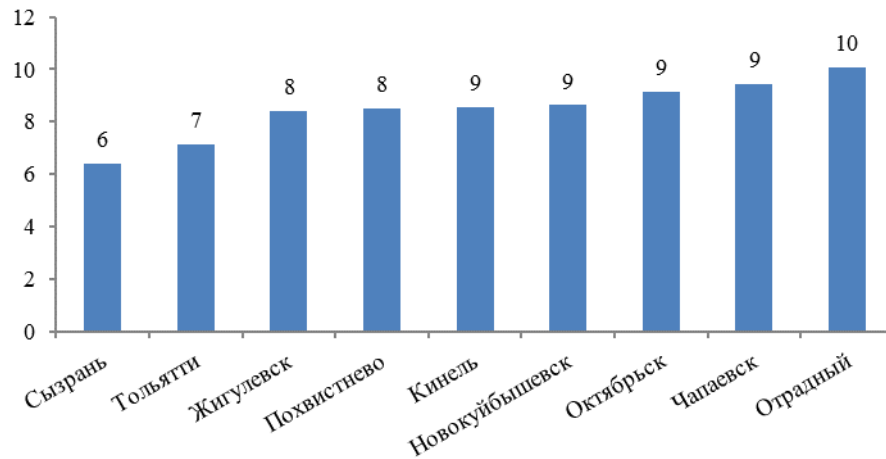
Средний размер дома, выставленный на продажу в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 3 квартал 2020 года, кв.м

Средний размер дома (коттеджа), выставленного на продажу в населенных пунктах Самарской области в 3 квартале 2020 года – 124 кв. м.



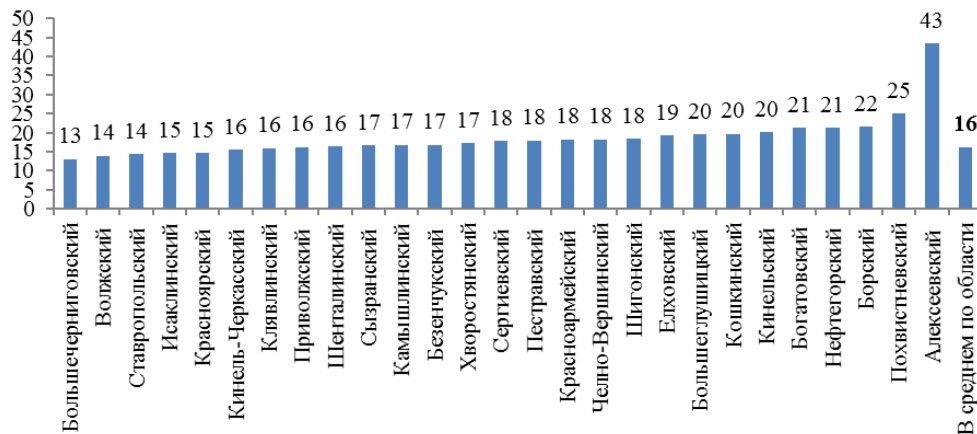
Средний размер дома, выставленный на продажу по районам Самарской области по состоянию на 3 квартал 2020 года, кв.м

Средний размер земельного участка в 3 квартале 2020 года, прилегающего к дому, выставленного на продажу, в городах областного подчинения варьируется в среднем от 6 до 10 сот.



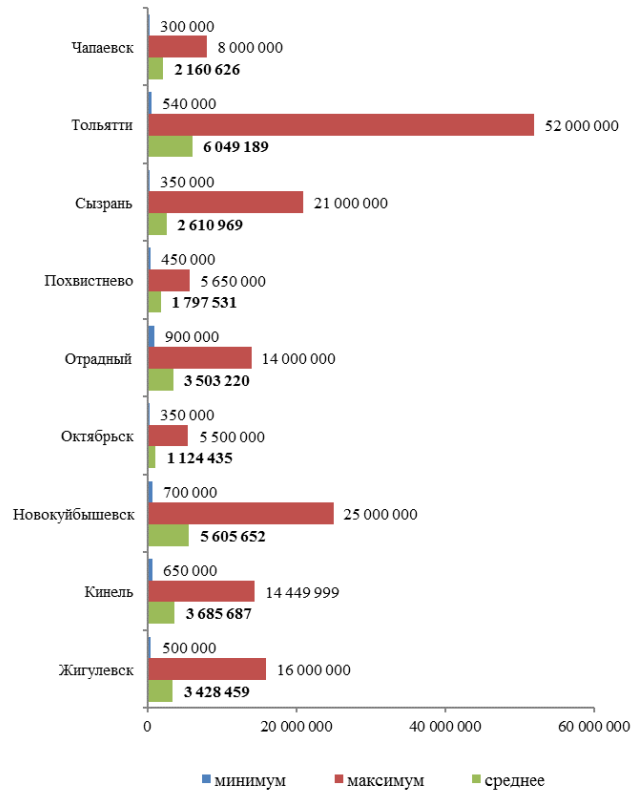
Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в городах областного подчинения по состоянию на 3 квартал 2020 года, сот.

Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в населенных пунктах Самарской области в 3 квартале 2020 г., составляет 16 соток.



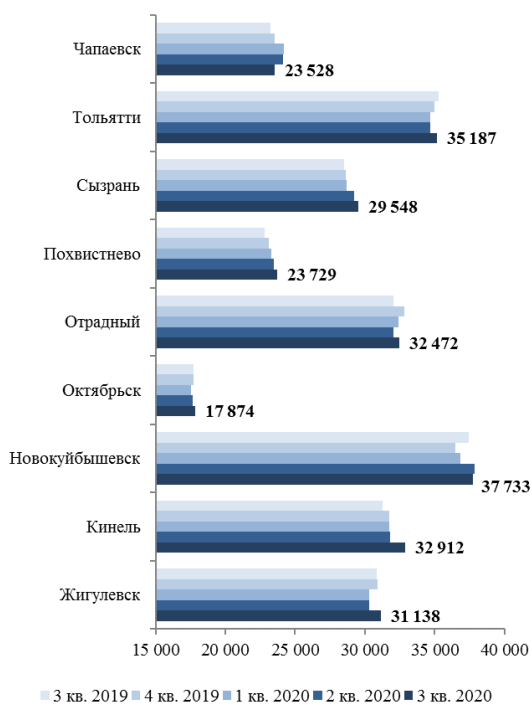
Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу Самарской области по районам по состоянию на 3 квартал 2020 года, сот.

Наиболее дорогие дома и коттеджи среди городов областного подчинения в 3 квартале 2020 года сосредоточены в г. Тольятти - в среднем 6,04 млн. руб. за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 35,1 тыс. руб./кв.м и в г. Новокуйбышевск - в среднем 5,6 млн. руб. за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 37,7 тыс. руб./кв.м. А наиболее дешевые предложения находятся в г. Октябрьск (в среднем 1,12 млн. руб. за объект или 17,8 тыс. руб./кв.м).



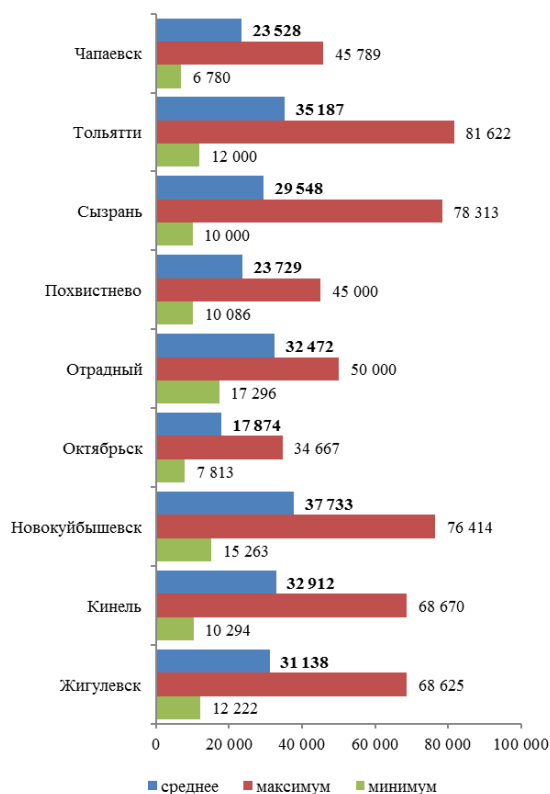
Минимальное, максимальное и среднее значение цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 3 квартал 2020 г., рублей за объект

В 3 квартале 2020 года изменение цены на жилые дома в городах областного подчинения колебалось в диапазоне от -2,5% до +3,4% относительно 2 квартала 2020 года и в диапазоне от -0,3% до +5,2% относительно 3 квартала 2019 года в зависимости от города.



Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Среди городов областного подчинения максимальное значение цены за кв. метр предложения дома (коттеджа) зафиксировано в 3 квартале 2020 года в г. Тольятти – 81,6 тыс. руб./кв.м (дом площадью 98 кв.м с земельным участком 7,27 соток). Минимальное значение за кв. метр среди городов – 6,7 тыс. руб./кв.м в г. Чапаевск (дом площадью 59 кв.м с земельным участком 6 соток).

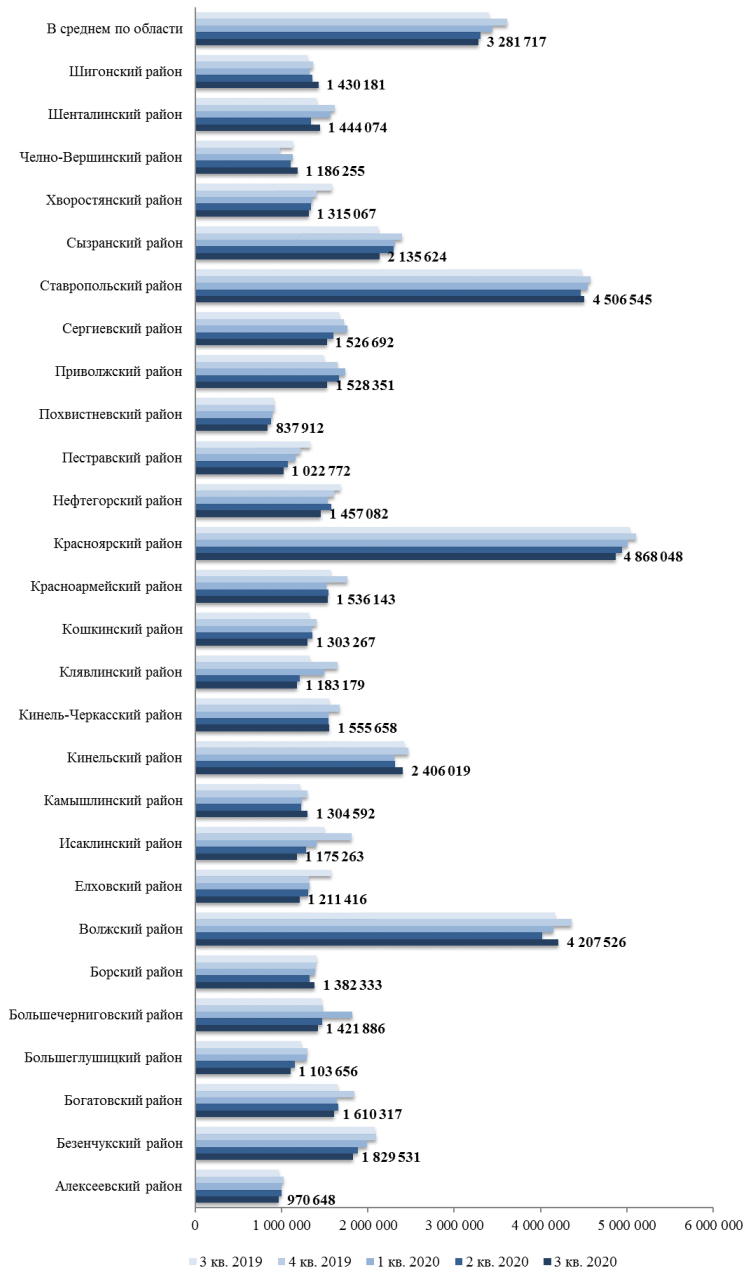


Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

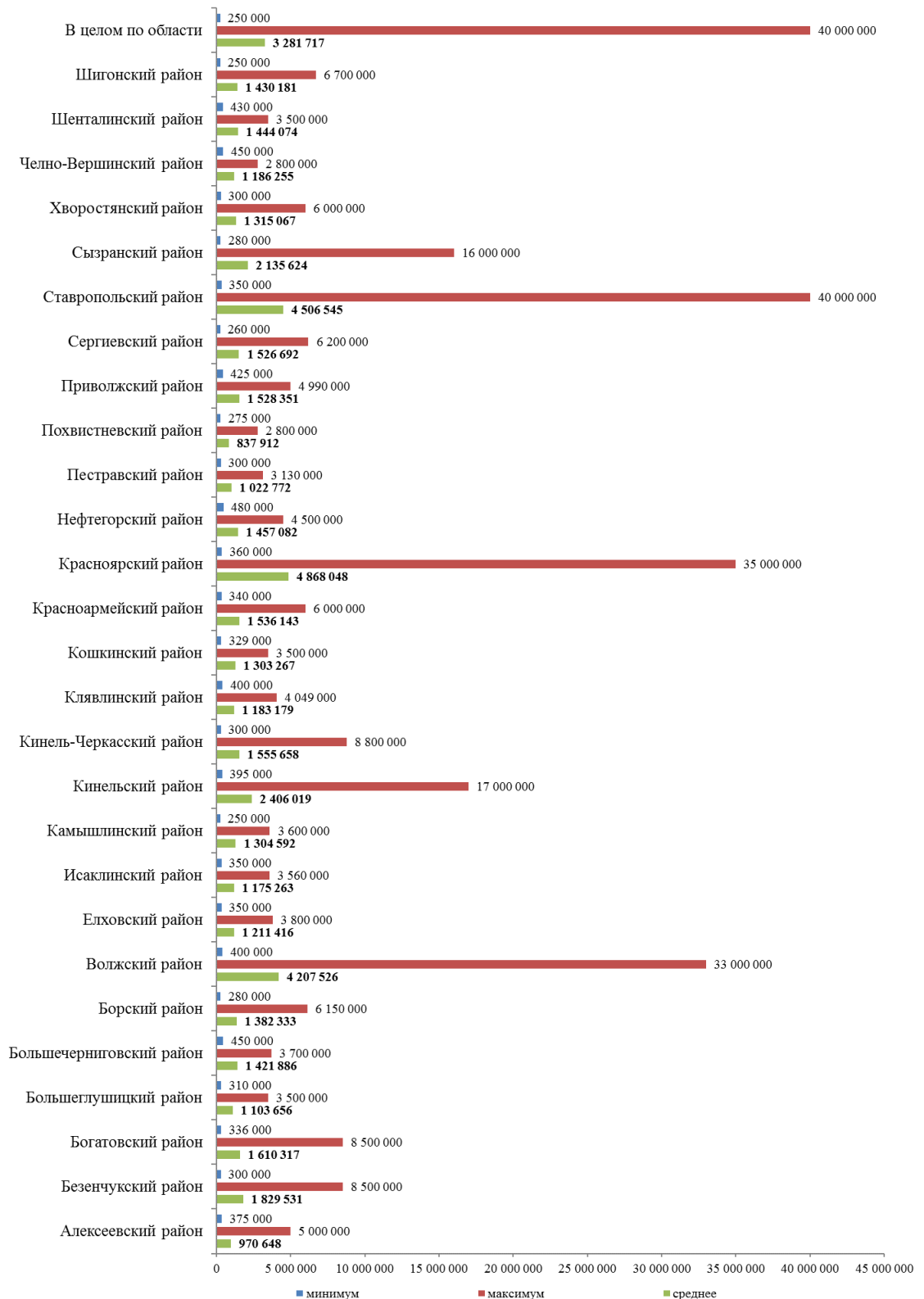
Цены предложений домов или коттеджей в населенных пунктах в Самарской области в 3 квартале 2020 года настолько разрознены, что цена может начинаться от 250 тыс. руб. за объект и достигать до 40 млн. руб.

По данным на 3 квартал 2020 года средняя цена предложения дома или коттеджа в населенных пунктах Самарской области составляет 3,28 млн. руб. за объект.

Наиболее дорогие дома и коттеджи в 3 квартале 2020 года сосредоточены в Красноярском районе (в среднем 4,86 млн. руб. за объект или 33,2 тыс. руб./кв.м), в Волжском районе (в среднем 4,2 млн. руб. за объект или 33,8 тыс. руб./кв.м) и в Ставропольском районе (в среднем 4,5 млн. руб. за объект или 28,6 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены на дома в Похвистневском районе (в среднем 837 тыс. рублей за объект или 13,3 тыс. руб./кв.м).



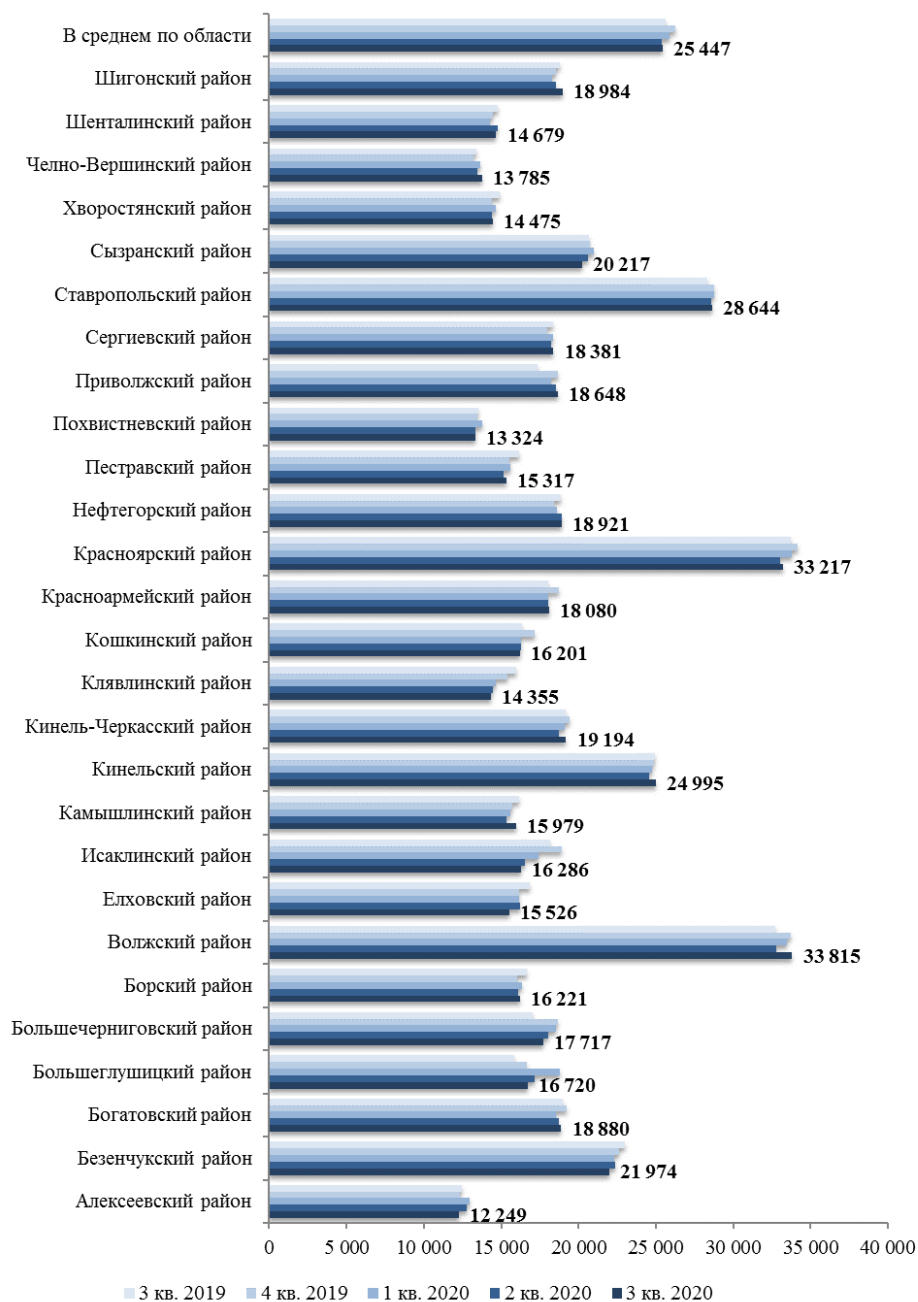
Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей Самарской области по районам, 2019-2020 гг., руб. за объект



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов Самарской области по районам по состоянию на 3 квартал 2020 г., рублей за объект

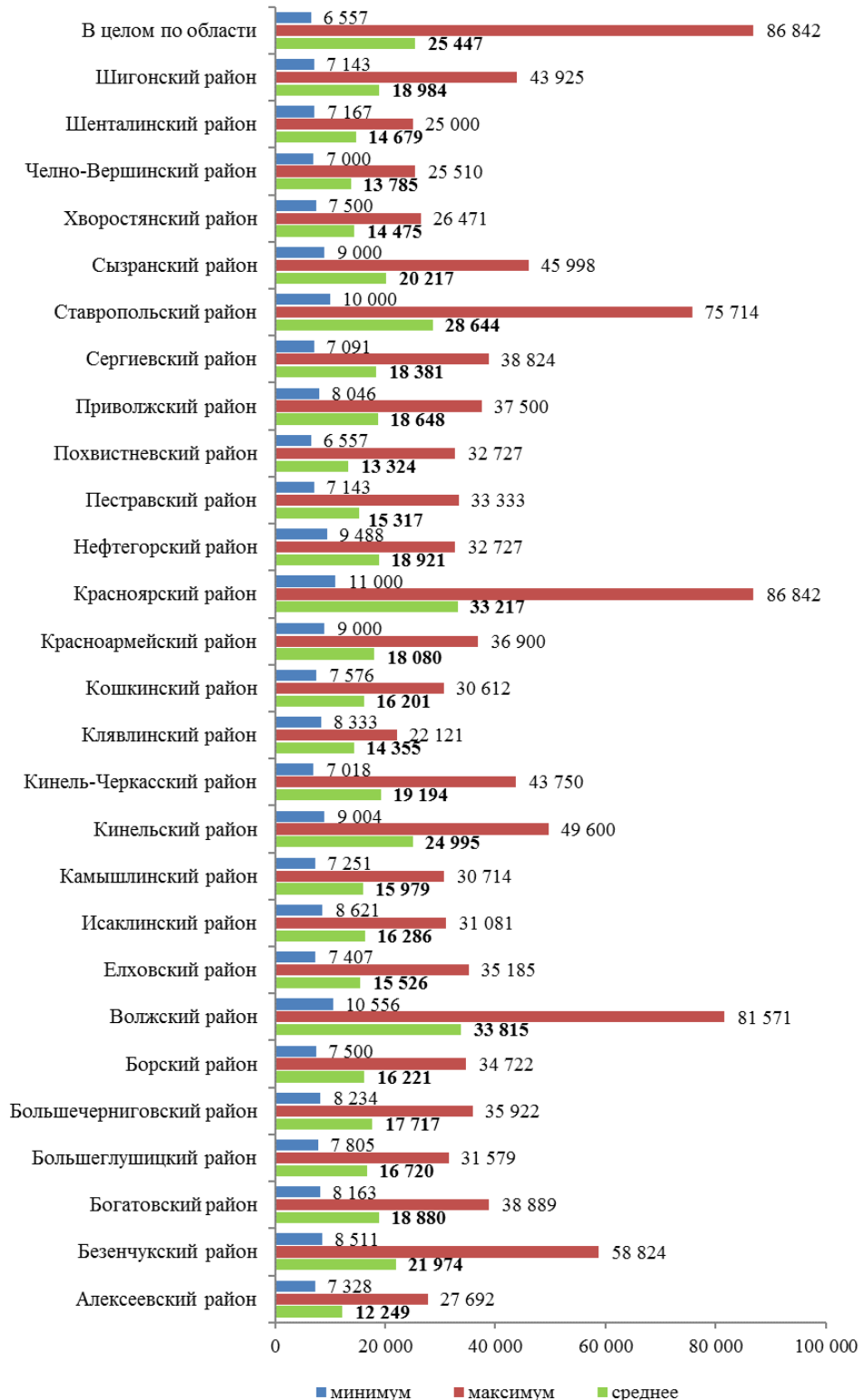
В 3 квартале 2020 года средняя цена дома (коттеджа) по Самарской области, не учитывая городов областного подчинения, составила 25,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,7%

ниже, чем в 3 квартале 2019 года и на 0,1% выше относительно 2 квартала 2020 года. Наиболее высокие цены на дома представлены в наиболее приближенных к г. Самара и г. Тольятти районах – Волжском, Красноярском, Ставропольском. Ниже всего цены в удаленных от областного центра районах – Похвистневском, Челно-Вершинском.



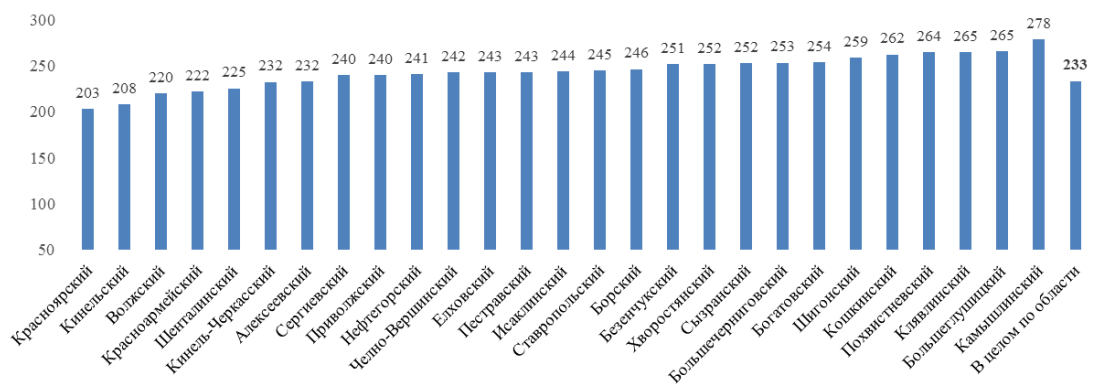
Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей Самарской области по районам, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов составляет 6,5 тыс. руб./кв.м в с. Среднее Аверкино Похвистневского района (дом площадью 61 кв.м с земельным участком 18 соток). Максимальное значение – 86,8 тыс. руб./кв.м в п. Малая Царевщина Красноярского района (дом площадью 380 кв.м с земельным участком 20 сот.).



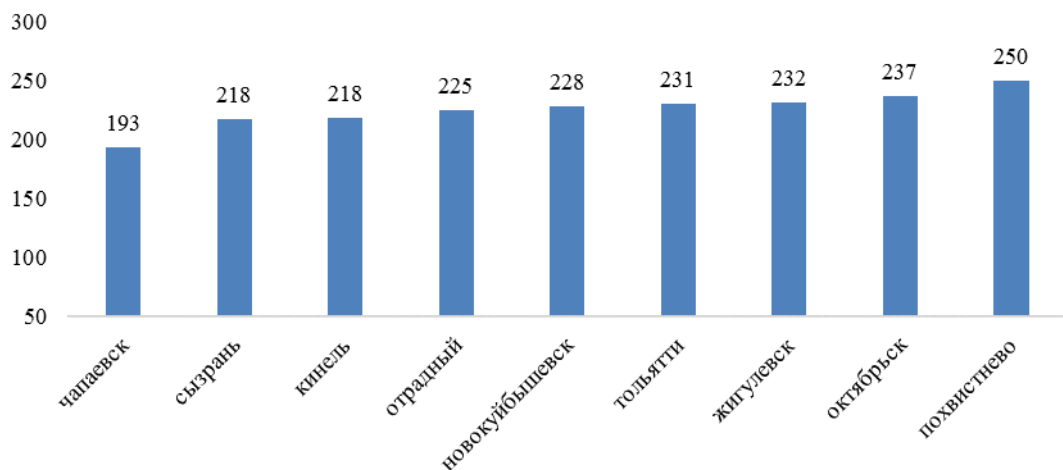
Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов Самарской области по районам по состоянию на 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов по состоянию на 3 квартал 2020 года в среднем по области составил 233 сут. Быстрее всего «уходят» с рынка объекты, расположенные в районах, приближенных к г. Самара и г. Тольятти (Красноярский, Кинельский, Волжский, Красноармейский районы). Выше всего срок экспозиции в удаленных от областного центра районах – Камышлинский, Большеглушицкий и Клявлинский районы.



Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов Самарской области по городам по состоянию на 3 квартал 2020 г., сут.

В городах областного подчинения средний срок экспозиции ниже, чем в муниципальных районах и находится в диапазоне от 193 до 250 сут.



Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов Самарской области по городам по состоянию на 3 квартал 2020 г., сут.

2.11. Основные показатели рынка жилой недвижимости Самарской области

- Рынок новостроек в городах и районах областного подчинения Самарской области представлен небольшим количеством предложений. В основном это небольшие жилые комплексы, расположенные в поселках, селах и городах около Самары и Тольятти. Основную массу экспозиции занимает квартиры в строящихся жилых комплексе Волжского района – ЖК «Южный Город».
- Наиболее дорогие квартиры в новостройках предлагаются в пгт. Придорожный (ЖК «Южный Город») – в среднем 49,3 тыс. руб./кв.м. Ниже всего цены на квартиры в пгт. Петра Дубрава – в среднем 26,7 тыс. руб./кв.м.
- При распределении экспозиции объектов первичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского район по количеству комнат в квартире, больше всего предложений приходится на однокомнатные квартиры – 70%, двухкомнатные квартиры занимают 14% экспозиции, трехкомнатные – 16%.
- Средневзвешенная цена¹² предложения на первичном рынке жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» по данным на 3 квартал 2020 года составляет 49,3 тыс. руб./кв.м, что на 9,1% (на 4 110 руб.) выше, чем в 3 квартале 2019 года и на 5,4% (на 2 526 руб.) выше, чем во 2 квартале 2020 года.
- В 3 квартале 2020 года в Самаре проанализировано 14,2 тыс. предложений на вторичном рынке жилой недвижимости общим объемом менее 1 млн. кв.м. Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения в 3 квартале 2020 года составил около 24,1 тыс. предложений общим объемом более 1 млн. кв.м.
- В среднем по области (без учета г. Самара, г. Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») в 3 квартале 2020 года квартиры в многоквартирных домах предлагаются по 30,3 тыс. руб./кв.м.

¹² Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

- Наиболее дорогие квартиры представлены в населенных пунктах Красноярского района – в среднем по 35,9 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые квартиры продаются в менее привлекательном районе области – Хворостянском (в среднем 14,06 тыс. руб./кв.м).
- Среди городов областного подчинения наиболее дорогие квартиры представлены на рынке г. Новокуйбышевск (в среднем 39,7 тыс. руб./кв.м). В г. Октябрьск цены на квартиры самые низкие – в среднем 22,04 тыс. руб./кв.м.
- В 3 квартале 2020 года в ЖК «Южный Город» средневзвешенная цена¹³ на квартиры со свидетельством в среднем составила 54,2 тыс. руб./кв.м, что на 3% выше показателя 3 квартала 2019 года.
- В 3 квартале 2020 года в ЖК «Кошелев-Парк» средневзвешенная цена¹⁴ на квартиры со свидетельством в среднем составила 42,7 тыс. руб./кв.м, что на 2,3% выше показателя 3 квартала 2019 года.
- Общий объем предложений первичного рынка жилья Тольятти по состоянию на 3 квартал 2020 года составил порядка 75,3 тыс. кв.м.
- Средневзвешенная цена¹⁵ предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти по данным на 3 квартал 2020 года составляет 42,1 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,9%), что на 1,6% (на 657 руб.) ниже, чем во 2 квартале 2020 года и на 3,3% (на 1 337 руб.) выше, чем в 3 квартале 2019 года.
- В 3 квартале 2020 года было проанализировано 10,9 тыс. предложений на рынке продажи объектов вторичной жилой недвижимости общим объемом примерно 581,7 тыс. кв.м.
- По итогам 3 квартала 2020 года средневзвешенная цена¹⁶ предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти составила 41,4 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,4%), что на 0,2% (на 94 руб.) выше по сравнению со 2 кварталом 2020 года и на 1% (на 404 руб.) выше по сравнению с 3 кварталом 2019 года.

¹³ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

¹⁴ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

¹⁵ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

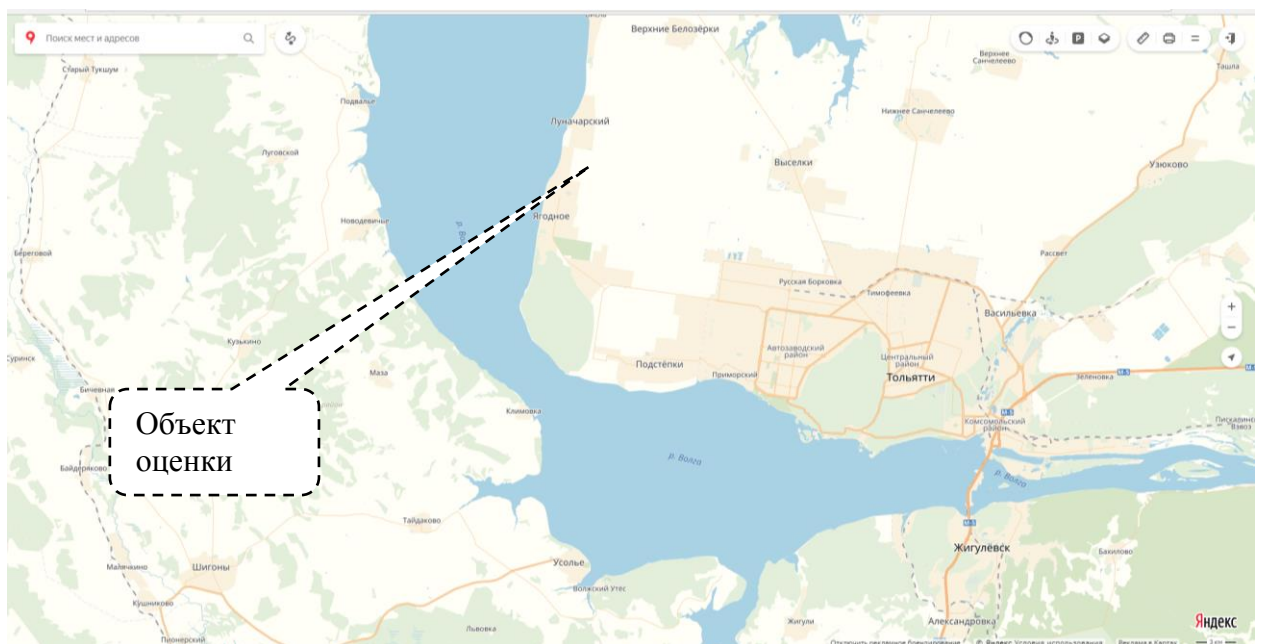
¹⁶ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

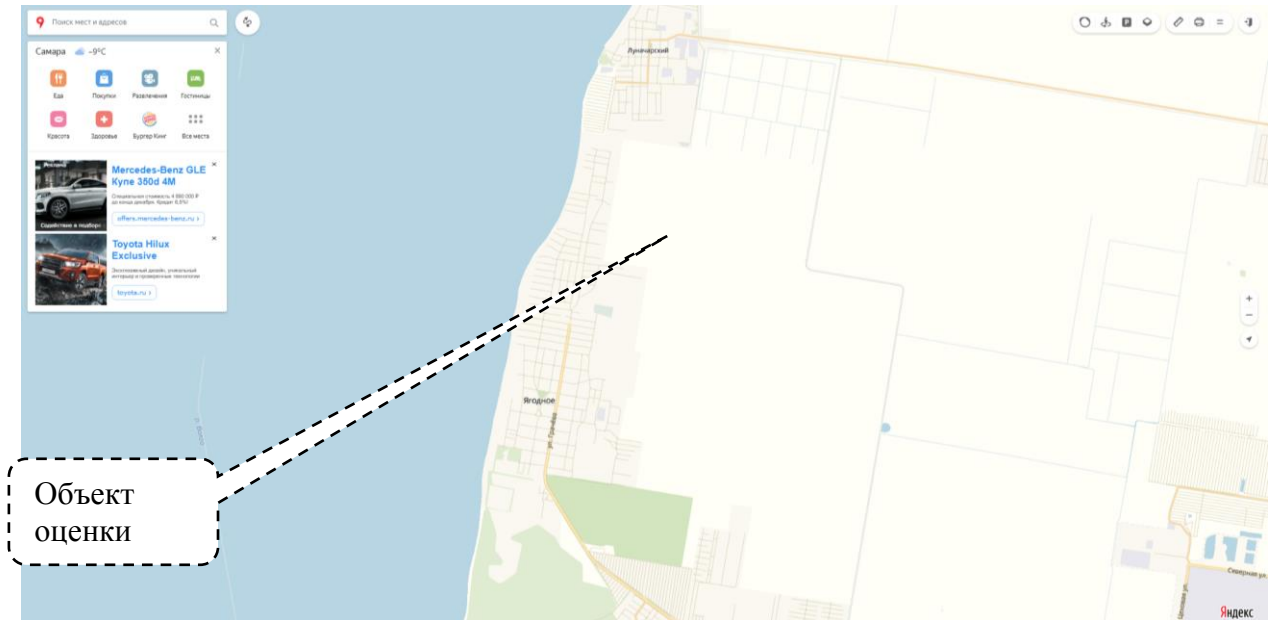
- На протяжении 2019-2020 года, средний срок экспозиции в г. Тольятти составлял 180-210 суток (что более чем на 40% выше, чем в Самаре).
- Среди городов областного подчинения основная масса предложений по продаже домов и коттеджей в 3 квартале 2020 г. сосредоточена в г. Тольятти (27% от общего количества предложений в штуках среди городов областного подчинения). Меньше всего предложений в г. Отрадный – 3% и в г. Похвистнево – 3%.
- По состоянию на 3 квартал 2020 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в Самарской области при распределении предложений по муниципальным районам области, большая часть предложенных сосредоточена в Ставропольском районе - 37%.
- В 3 квартале 2020 года изменение цены на жилые дома в городах областного подчинения колебалось в диапазоне от -2,5% до +3,4% относительно 2 квартала 2020 года и в диапазоне от -0,3% до +5,2% относительно 3 квартала 2019 года в зависимости от города.
- Цены предложений домов или коттеджей в населенных пунктах в Самарской области в 3 квартале 2020 года настолько разрознены, что цена может начинаться от 250 тыс. руб. за объект и достигать до 40 млн. руб.
- По данным на 3 квартал 2020 года средняя цена предложения дома или коттеджа в населенных пунктах Самарской области составляет 3,28 млн. руб. за объект.
- В 3 квартале 2020 года средняя цена дома (коттеджа) по Самарской области, не учитывая городов областного подчинения, составила 25,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,7% ниже, чем в 3 квартале 2019 года и на 0,1% выше относительно 2 квартала 2020 года. Наиболее высокие цены на дома представлены в наиболее приближенных к г. Самара и г. Тольятти районах – Волжском, Красноярском, Ставропольском. Ниже всего цены в удаленных от областного центра районах – Похвистневском, Челно-Вершинском.
- При распределении предложений индивидуальных жилых домов по административным районам г. Тольятти по состоянию на 3 квартал 2020 года 81% экспозиции приходится на Центральный район. Из-за специфики застройки г. Тольятти в Автозаводском районе предложений о продаже индивидуальных жилых домов практически нет – 0,4%.

- В среднем в г. Тольятти индивидуальные дома в 3 квартале 2020 года стоят 5,86 млн. рублей за объект (дом с прилегающим земельным участком) или 34,7 тыс. руб./кв.м. Средняя цена за кв.м в г. Тольятти выросла на 0,2% относительно 2 квартала 2020 года, и на 1,4% ниже относительно 3 квартала 2019 года.
- Средний срок экспозиции индивидуальных жилых домов по состоянию на 3 квартал 2020 года в среднем по области составил 233 сут. Быстрее всего «уходят» с рынка объекты, расположенные в районах, приближенных к г. Самара и г. Тольятти (Красноярский, Кинельский, Волжский, Красноармейский районы). Выше всего срок экспозиции в удаленных от областного центра районах – Камышлинский, Большеглушицкий и Клявлинский районы.
- В городах областного подчинения средний срок экспозиции ниже, чем в муниципальных районах и находится в диапазоне от 193 до 250 сут.

2.12. Анализ местоположения объекта

Объекты оценки располагаются: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский».





Характеристика месторасположения объекта оценки

<i>Показатель</i>	<i>Наличие и описание показателя</i>
Адрес	Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. «Приволжский»
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	В непосредственной близости промышленных объектов не выявлено
Близость к скоростным магистралям	На незначительном удалении от Южного шоссе, соединяющего с. Ягодное и город Тольятти. Расстояние от объектов оценки до Московского проспекта г. Тольятти около 15 км.
Локальные особенности расположения:	
- транспортная доступность	Проезд на автомобильном транспорте
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Удовлетворительное, с асфальтовым покрытием
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Типичное использование окружения	Жилые дома
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Затопляемость	Не затапливается
Престижность района (низкая/	Низкая

средняя/ высокая)	
Средний срок экспозиции	Около 6 месяцев
Степень ликвидности	Низкая

Градостроительная зона и соответствие зонированию.

Типичное использование окружения это индивидуальные жилые дома, расположенные этажностью 2-3 этажа (коттеджи). Очевидно, что имеющийся вид разрешенного использования предполагает застройку территории именно индивидуальными жилыми домами. При изучении нормативных правовых актов, регламентирующих застройку территории, нами было установлено что в с. Ягодное Ставропольского района отсутствуют какие-либо правила застройки и землепользования. В то же время существующие. Правила застройки и землепользования г. Тольятти, находящегося в 15 км от объектов оценки достаточно точно определяют критерии застройки индивидуальными жилыми домами.

В результате изучения «Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти» (Утверждены решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059) можно с уверенностью отнести объекты оценки, к участкам, соответствующих зоне Ж1А

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<i>Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства</i>
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	- индивидуальные жилые дома
Блокированная жилая застройка (2.3)	- блокированные жилые дома
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Общественное управление (3.8)	- административные объекты
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	- объекты дошкольного образования; - объекты начального общего и среднего (полного) общего образования; - объекты дополнительного образования

Культурное развитие (3.6)	- библиотеки
Бытовое обслуживание (3.3)	- объекты бытового обслуживания населения
Здравоохранение (3.4)	- объекты здравоохранения
Коммунальное обслуживание (3.1)	- центральный тепловой пункт (ЦТП); - объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоемы, пожарные гидранты); - водонапорные башни; - сети водоснабжения и сооружения на них; - подземные канализационные сети и сооружения на них; - тепловые сети и сооружения на них; - трансформаторные подстанции (ТП); - газораспределительная сеть; - воздушные линии электропередачи до 35 кВ, кабельные линии электропередачи; - объекты связи
Магазины (4.4)	- магазины торговой площадью до 200 м ² ; - аптеки
Банковская и страховая деятельность (4.5)	- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы
Социальное обслуживание (3.2);	- объекты сферы оказания юридических услуг
Предпринимательство (4.0)	
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания вместительностью до 50 мест
Спорт (5.1)	- физкультурно-оздоровительные комплексы; - фитнес-центры; - универсальные спортивные площадки
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- объекты пожарной охраны

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<i>Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства</i>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	- многоквартирные малоэтажные жилые дома
Религиозное использование (3.7)	- культовые здания
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания вместительностью более 50 мест
Магазины (4.4)	- магазины торговой площадью более 200 м ²
Коммунальное обслуживание (3.1)	- канализационные насосные станции (КНС); - ливневая насосная станция (ЛНС); - котельные; - распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<i>Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков</i>	<i>Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства</i>
Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	- объекты приусадебного хозяйства, расположенные на приусадебном участке объектов коттеджной застройки (индивидуальные бани, площадки для мусоросборников, резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м выше по потоку грунтовых вод, гаражи для личного автотранспорта, сады, огороды, парники)
Коммунальное обслуживание (3.1)	- площадки для мусоросборников; - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для

Обслуживание автотранспорта (4.9)	<p>обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий и сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам</p> <p>- наземные стоянки для временного хранения автотранспорта</p>
-----------------------------------	--

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков для:

1.1. индивидуальных жилых домов:

1.1.1. 450 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;

1.1.2. 400 кв. м - для образуемых по решению собственников земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, в результате кадастровых работ;

1.1.3. 300 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности собственникам существующих жилых домов в условиях сложившейся жилой застройки;

1.2. блокированных жилых домов с участком - 60 кв. м (без площади застройки);

1.3. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.

2. Максимальная площадь земельных участков для:

2.1. индивидуальных жилых домов:

2.1.1. 1 000 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;

2.1.2. 1 500 кв. м - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной

собственности собственникам существующих жилых домов в условиях сложившейся жилой застройки;

2.2. блокированных жилых домов с участком - 1 000 кв. м;

2.3. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне - принимается из расчета 0,7 га на 1 тыс. чел.;

2.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

3.1. до жилых домов - 3 метра;

3.2. до бань, гаражей и других построек - 1 метр;

3.3. до общественных зданий - 3 метра;

3.4. до блокированных жилых домов - не подлежат ограничению.

4. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:

4.1. жилых домов - 1 - 3;

4.2. общественных зданий - 1 - 3;

4.3. хозяйственных построек - 1 - 1;

4.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.

5. Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м):

5.1. жилых домов - 4 - 13;

5.2. хозяйственных построек - 1,8 - 4;

5.3. общественных зданий - 4 - 13;

5.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для:

6.1. индивидуальных жилых домов - 20%;

6.2. блокированных жилых домов - 30%;

6.3. общественных зданий:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

- 6.4. объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежит ограничению;
- 6.5. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению.
7. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для:
 - 7.1. индивидуальных жилых домов - 0,4;
 - 7.2. блокированных жилых домов с участком - 0,6.
8. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:
 - 8.1. одиночных и двойных блоков - 10 метров;
 - 8.2. групп до 8 блоков - 25 метров;
 - 8.3. групп свыше 8 блоков - 50 метров.
9. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.
10. Максимальная торговая площадь магазинов - 400 кв. м.
11. Максимальная вместимость объектов общественного питания - 100 мест.
12. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
 - 12.1. объектов малоэтажной жилой застройки - установлены в статье 35 настоящих Правил;
 - 12.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения - установлены в статье 39 Правил;
 - 12.3. объектов здравоохранения - установлены в статье 44 Правил;
 - 12.4. объектов торгового назначения - установлены в статье 46 Правил;
 - 12.5. объектов административно-делового назначения - установлены в статье 41 настоящих Правил.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1А и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77 - 84 Правил.

2.13. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния

рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использовании будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

В соответствии с заданием на оценку и требованиями Федеральных стандартов оценки в рамках настоящего отчета оценка производилась исходя из предположения соответствия текущего использования объекта оценки наилучшему и наиболее эффективному использованию.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;

г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

д) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного

подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой

организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

3.2. Основные понятия и определения

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки,

наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Фактор стоимости — фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Рента – это доход, создаваемый землей.

Земельная рента – регулярный доход собственника земли, в котором реализуется собственность на землю.

Зонирование – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В пределах каждой зоны устанавливается разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, то есть использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, или ограничения на использование указанных объектов и сервитуты.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж аналогичных объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Рыночная стоимость воспроизводства (Восстановительная стоимость) – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Объект сравнения имущества – аналог, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки, другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения

рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

3.3. Принципы оценки

Составление отчета базируется на следующих принципах:

Принцип существенности – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

Принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Принцип однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам

Принцип достаточности – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущие к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Самаре, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных

решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории). Их реализация возможна физически и которые, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по

сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной, и даже возрасти.

Таким образом, принцип наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. Е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

3.4.Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная у собственника;
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация о ситуации на рынке недвижимости Самарской области, полученная из официальных источников;

- сведения из риэлтерских фирм Самарской области;
- информация, полученная из периодических изданий;
- всемирная сеть Интернет.

3.5. Процесс оценки

Оценка объектов собственности – это упорядоченный процесс, в основу которого положены принципы оценки. Этот процесс предусматривает определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обусловленной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе и применим к решению широкого круга оценочных задач. В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация.

Классическая теория оценки объектов собственности предполагает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки, с учетом его 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. Практика показывает, что наибольшие проблемы при использовании затратного подхода связаны с оценкой стоимости земельного участка. Одним из наиболее достоверных методов оценки земли с точки зрения западной теории является метод рыночных сравнений, который основан на оценке земельного участка путем сравнения его с аналогичными земельными участками, по которым известна информация о цене продаж. Использование этого метода в Российских условиях практически невозможно из-за отсутствия соответствующей информации. Это связано с двумя основными причинами: с неопределенностью Российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о сделках по купле или продаже земельных участков.

Одной из сложных проблем при использовании затратного подхода является проблема оценки функционального износа и внешнего устаревания, которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. В классических работах отмечается, что очень трудно определить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Данная проблема особенно остро стоит при оценке объектов недвижимости России. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать достаточно долговечные здания и строения особой капитальности с большим физическим сроком жизни (150...200 лет). Исходя из этого, задача оценки совокупного износа таких строений выливается в достаточно сложную проблему.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В Российских условиях использование этого подхода вызывает большие сложности. С точки зрения оценки для его применения необходимо использовать объекты близкие по своим характеристикам к объекту оценки, т. Е. объекты, находящиеся в информационном поле рынка оцениваемого объекта. Для России характерно большое разнообразие архитектурных и строительных стилей объектов. В дополнении к этому проблема поиска информации для подхода сравнительного анализа продаж осложняется закрытостью экономической информации о сделках. В Российских условиях приходится использовать любую имеющуюся информацию о прошедших сделках по объектам, которая порой далека по своим характеристикам от объекта оценки. Для корректного ее использования необходимо развить подходы, основанные на измерении и учете весов аналогов на основе анализа их технических и экономических характеристик.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Анализ рынка нежилой недвижимости большинства Российских городов показывает, что его развитие начинается, в основном, с рынка аренды. Этот рынок, в отличие от рынка продаж, является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды являются основой для применения метода капитализации при оценке рыночной стоимости объектов. Он основан на

преобразовании будущих доходов в текущую стоимость с использованием коэффициентов капитализации или дисконтирования.

3.6. Методы оценки стоимости земельных участков

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (5).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями или сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями или сооружениями. 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).

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков и предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и основывается на доступной информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность

действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение суммы и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение суммы и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка.

3.7. Определение стоимости земельного участка

Важнейшим показателем лучшего и наиболее эффективного использования является рыночная стоимость земельного участка, т.к. тип объекта недвижимости (и соответственно его доходность в данном районе), оказывает сильное влияние на стоимость земельного участка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка производится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.02 г. № 568-р, а также в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3,7), утвержденными МЭРТ РФ 20.07.2007 приказами №254-256 и от 25.09.2014 №611.

3.7.1. Применение доходного подхода к оценке земельных участков

Основные этапы и процедуры применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В соответствии с федеральным стандартом оценки ФСО №1 (Утвержден приказом МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007) применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- 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;
- 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;

- 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;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Данная процедура предполагает использование в качестве метода доходного подхода метода дисконтирования денежных потоков. Однако, необходимым условием для применения данного метода является способность объекта формировать устойчивый поток доходов. Обычно подобный поток доходов формируется объектом, расположенным на земельном участке. В случае оценки незастроенного земельного участка поток доходов может формироваться лишь после его застройки, что делает необходимым применение для оценки метода остатка.

Данный метод основывается на том, что максимальная рыночная стоимость незастроенного земельного участка для потенциального инвестора определяется разностью между величиной инвестиций в проект и суммой выручки от реализации осуществленного инвестиционного проекта.

Ранее, в результате выполненного анализа местоположения нами установлено, что наилучшим использованием земельного участка является застройка индивидуальными жилыми домами (коттеджами) этажностью 2-3 этажа.

Согласно выборке предложений типовая площадь предлагаемых к продаже индивидуальных жилых домов варьируется в интервале 200-300 кв.м и в среднем составляет около 300 кв.м. Уровень отделки соответствует предчистовой.

Таким образом, для применения метода остатка нами определены следующие условия:

- Объект инвестиций – индивидуальный жилой дом этажностью 2-3 этажа. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные.
- Период прогнозирования – 3 года.
- Условия формирования потока доходов- реализация индивидуальных жилых домов по окончании периода строительства.
- Ставка дисконтирования на период прогнозирования - соответствует среднеотраслевому значению WACC.

При применении метода остатка оценщиком выполняются следующие шаги:

- Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта инвестиций. На этом этапе оценщиком составляется сводный сметный расчет на воспроизводство объекта инвестиций с применением методов затратного подхода.
- Определение будущей стоимости объекта инвестиций.
- На этом этапе оценщиком с применением методов сравнительного подхода определена наиболее вероятная цена реализации объекта инвестиции, завершено строительство и реализуемого в разумные сроки экспозиции.
- Определение величины рыночной стоимости земельного участка.
- На этом этапе оценщиком определяется величина рыночной стоимости земельного участка путем сопоставления наиболее вероятной цены реализации готового объекта инвестиции и величины рыночной стоимости воспроизводства объекта инвестиций.

Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта инвестиций

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму рыночной стоимости зданий (стоимости замещения, стоимости воспроизводства) и рыночной стоимости земельного участка.

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

Рыночная стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом.

1. Расчет рыночной стоимости воспроизводства здания (зданий) как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
2. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

Расчет рыночной стоимости воспроизводства строения

Оценка рыночной стоимости воспроизводства здания на дату оценки может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения.

Рыночная стоимость воспроизводства зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

Прямые строительные затраты

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

1. проектно-изыскательские работы;
2. оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
3. расходы на финансирование за счет кредита;
4. страхование всех рисков;
5. налоговые платежи в течение строительства;
6. расходы на освоение;

7. маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;

8. административные расходы девелопера и др.

Предпринимательское вознаграждение позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Методы расчета рыночной стоимости воспроизводства зданий и сооружений. К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки.

Оценка рыночной стоимости воспроизводства базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

В оценочной практике используются следующие методы определения рыночной стоимости воспроизводства:

1. Метод сравнительной единицы;
2. Метод разбивки по компонентам;
3. Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Полная рыночная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости»

Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} + S_o + (K_1 * C_{e.c.}) + (K_2 * C_{e.c.}) + (K_3 * C_{e.c.}) + (K_4 * C_{e.c.}) + (K_5 * C_{e.c.}),$$

где: C_n — стоимость оцениваемого объекта;

$C_{e.c.}$ — стоимость 1 кв. или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

S_o — количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

K_1 — коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

K_2 — коэффициент корректировки на местоположение объекта;

K_3 — коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K_4 — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

K_5 — коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и

монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости воспроизводства

Для определения рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки использовалась базовая стоимость по данным сборника «Укрупненные показатели стоимости строительства» (ООО «Центр ценообразования в строительстве», Самара, Садовая, 278, тел. 276-67-79). Стоит отметить, что величина базовой стоимости, по данным «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» не учитывает затраты, необходимые для выполнения и утверждения проектно-сметной документации (косвенные затраты), затраты на подведение коммуникаций, прибыль предпринимателя и затраты, необходимые для выполнения отделки помещения.

Величина базовой стоимости определялась по данным сборника «Укрупненные показатели стоимости строительства» (ООО «Центр ценообразования в строительстве», Самара, Садовая, 278, тел. 276-67-79) – УПСС 1.5.-002. Величина базовой стоимости составляет 42 772 руб/м² и включает в себя отделочные работы в размере 9.56%.

В то же время согласно данных разделов 2.3.-2.8 настоящего отчета рыночная стоимость индивидуальных коттеджей в г. Самара и г. Тольятти отличается в среднем на 28%, что на наш взгляд является явным проявлением внешнего износа, который в свою очередь оказывает сильнейшее влияние на величину себестоимости работ.

В результате выполненных расчетов и составления сводного сметного расчета нами определена рыночная стоимость воспроизводства 1 м² жилой недвижимости, планирующегося для возведения на рассматриваемых земельных участках.

Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта – аналога в рамках настоящего отчета производится с применением методов затратного подхода к оценке недвижимости

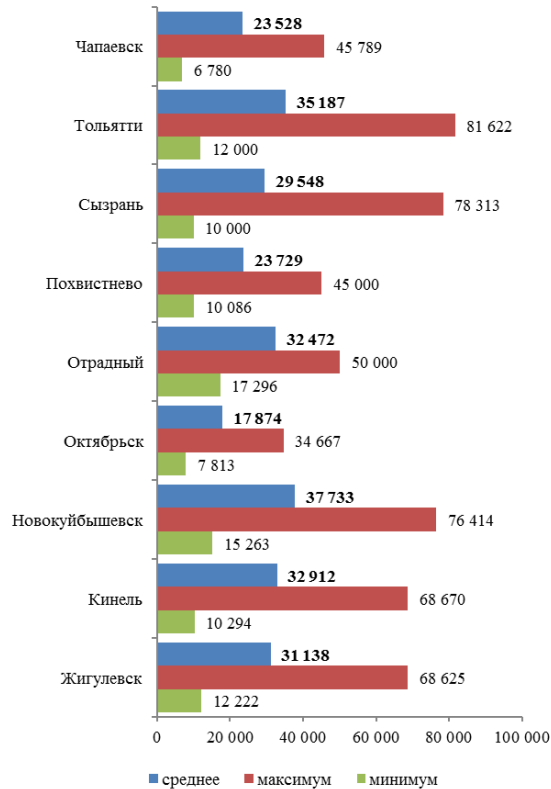
Полученные в результате расчета значения базовой стоимости используется для составления сводного сметного расчета, на основе которого определяется рыночная стоимость воспроизводства объектов оценки. Подробный сводный сметный расчет представлен в приложении.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА					
№ п/п	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость тыс. руб.			Всего
		СМР	Оборудова ние	Прочие затраты	
Глава 1. Подготовка территории строительства					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 1				
Глава 2. Основные объекты строительства					
УПСС 1.6.-002	Индивидуальный жилой дом	27 852р.			27 852р.
	Итого по главе 2				27 852р.
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 3				
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 4				
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
	Затраты не предусмотрены				
	Итого по главе 5				
Глава 6. Наружные сети					
	Наружные сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации, %	3,50%			975р.
	Итого по главе 6				28 827р.
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории					
	Благоустройство и озеленение территории	Затраты не предусмотрены			0р.
	Итого по главе 7				0р.
	Итого по главам 1-7				28 827р.
Глава 8. Временные здания и сооружения					
ГСН81-05-01-2001	Временные здания и сооружения	0,00%			0р.
	Итого по главе 8				0р.
	Итого по главам 1-8				28 827р.
Глава 9. Прочие затраты					
ГСН 81-05-02-2007	Зимнее удорожание, 2,7%	2,70%			778р.
	Письмо Министерства труда и социальных вопросов СССР N 1336-ВК Государственный комитет СССР по строительству и инвестициям № 1-Д Письмо от 10 октября 1991 года «О размерах средств на премирование за ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства», раздел 32, п.13				
	Премия за ввод объекта 1,53%	1,53%			441р.
	Затраты на страхование	0%			0р.
	Итого по главе 9				1 219р.
	Итого по главам 1-9				30 046р.
Глава 10. Содержание дирекции строящ. Предприятия					
	Затраты не предусмотрены				0р.
	Итого по главе 10				0р.
	Итого по главам 1-10				30 046р.
Глава 12. Проектно-изыскательские работы авторский надзор					
	Затраты на проектно-сметные работы				0р.
МДС81-35.2004	Авторский надзор	0,20%			80р.
	Итого по главе 12				80р.
	Итого по главам 1-12				30 106р.
МДС81-35.2004	Непредвиденные затраты	0,30%			90р.
	Итого по сводному сметному расчету с непредвиденными затр.				30 196р.
	То же с учетом прибыли предпринимателя	12,90%			34 092р.

Величина рыночной стоимости воспроизводства объектов недвижимости составляет на дату оценки 34 092 руб/кв.м.

Определение рыночной стоимости объекта инвестиций

Согласно представленного в рамках произведенного анализа рынка среди городов областного подчинения максимальное значение цены за кв. метр предложения дома (коттеджа) зафиксировано в 3 квартале 2020 года в г. Тольятти – 81,6 тыс. руб./кв.м (дом площадью 98 кв.м с земельным участком 7,27 соток). Минимальное значение за кв. метр среди городов – 6,7 тыс. руб./кв.м в г. Чапаевск (дом площадью 59 кв.м с земельным участком 6 соток).



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 3 квартал 2020 г., руб./кв.м

Цены предложений домов или коттеджей в населенных пунктах в Самарской области в 3 квартале 2020 года настолько разрознены, что цена может начинаться от 250 тыс. руб. за объект и достигать до 40 млн. руб.

По данным на 3 квартал 2020 года средняя цена предложения дома или коттеджа в населенных пунктах Самарской области составляет 3,28 млн. руб. за объект.

Наиболее дорогие дома и коттеджи в 3 квартале 2020 года сосредоточены в Красноярском районе (в среднем 4,86 млн. руб. за объект или 33,2 тыс. руб./кв.м), в Волжском районе (в среднем 4,2 млн. руб. за объект или 33,8 тыс. руб./кв.м) и в Ставропольском районе (в среднем 4,5 млн. руб. за объект или 28,6 тыс. руб./кв.м). Ниже

всего цены на дома в Похвистневском районе (в среднем 837 тыс. рублей за объект или 13,3 тыс. руб./кв.м).

Таким образом, для проведения дальнейших расчетов нами сформированы следующие условия:

Рыночная стоимость 1м² индивидуального жилого дома, руб.	35 187р.
Площадь земельного участка (на основании выборки объектов сравнения), сот.	15
Соотношение общей площади участка к общеприведенной площади участка (с учетом мест общего пользования). Принята на основании требований «Правил застройки и землепользования г. Тольятти»	1,06
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для индивидуальных жилых домов,%	20%

Определение рыночной стоимости земельного участка

Для дальнейшей оценки рыночной стоимости земельных участков нами была определена величина потенциально застраиваемого земельного участка. Для этого нами была использована информация о величине площади земельного участка, виде разрешенного использования и максимально застраиваемой площади.

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Разрешенный вид строительства в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	Комплексная застройка индивидуальными жилыми домами (этажность 2-3)
Этажность, принятая к расчету	2
Максимальная застраиваемая площадь земельного участка в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	20%

Таким образом, в результате расчета нами определена величина рыночной стоимости земельного участка, формируемая на основе наилучшего и наиболее эффективного использования.

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Разрешенный вид строительства в соответствии с	Комплексная застройка

«Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	индивидуальными жилыми домами (этажность 2-3)
Этажность, принятая к расчету	2
Максимальная застраиваемая площадь земельного участка в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	20%
Рыночная стоимость воспроизводства жилых помещений, руб/м²	34 092
Рыночная стоимость жилых помещений, руб/м²	35 187
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка, руб/м²	219р.

Однако, данная рыночная стоимость фактически формируется лишь при окончании строительства, что приводит к необходимости применения дисконтирования полученного результата.

Для определения срока дисконтирования нами был изучен **СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»**. Согласно части 2 раздела 33 срок строительства индивидуальных жилых домов этажностью 2-3 составляет 3 года.

Определение величины ставки дисконтирования.

В изменившихся под влиянием мирового финансового кризиса условиях на первый план вышли критерии безубыточности существующего бизнеса. В полной мере они нашли применение и в оценке доходной недвижимости. Поэтому расчет ставки капитализации методом экстракции из рыночных данных по нашему мнению в современных условиях не применим.

При этом зачастую инвестирование средств редко обходится без привлечения заемного капитала, что в свою очередь способствует применению для расчета ставки капитализации метода смешанных инвестиций, который в свою очередь основан на расчете ставки дисконтирования по методу средневзвешенной стоимости капитала WACC.

Средневзвешенная стоимость капитала учитывает в себе все риски, связанные с финансированием инвестиций в бизнес предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств. Стоимость финансирования инвестиций в предприятие за счет собственного капитала (стоимость собственного капитала) отражает все риски, присущие инвестициям в виде акционерного капитала, в то время как

стоимость финансирования за счет заемных средств выражается в процентной ставке, по которой предприятию предоставляют кредитные ресурсы.

Средневзвешенная стоимость капитала может быть рассчитана как:

$$c = \left(\frac{E}{K}\right) \cdot y + \left(\frac{D}{K}\right) \cdot b(1 - X_c)$$

где

$$K = D + E.$$

В таблице прилагаются значения каждого из символов:

<i>Символ</i>	<i>Значение</i>	<i>Единицы</i>
c	WACC	%
y	<i>требуемая или ожидаемая доходность от собственного капитала</i>	%
b	<i>требуемая или ожидаемая доходность от заёмных средств</i>	%
X_c	<i>ставка налога на прибыль для компании</i>	%
D	<i>всего заёмных средств</i>	валюта
E	<i>всего собственного капитала</i>	валюта
K	<i>всего инвестированного капитала</i>	валюта

Для определения величины ставки дисконтирования по методу WACC нами были проанализированы использованы следующие данные:

Стоимость заемных средств	7,17%	Соответствует ставке кредитования нефинансовых организаций по данным ЦБ РФ на дату оценки (Статистический бюллетень Банка России №10 за 2020 год)
Доля заемных средств	31,18%	Damodaran Online HomeBuilding
Доля собственного капитала	68,82%	Расчётное значение
Налог на прибыль	20%	Статья 284 НК РФ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

При расчете стоимости собственного капитала для оценки стоимости бизнеса в российских условиях рекомендуется использовать модифицированную модель оценки капитальных активов (CAPM). Применение модифицированной модели оценки капитальных активов для расчета стоимости собственного капитала можно представить в виде следующего равенства:

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + S_3 \quad (1)$$

- где:
- R_e — ожидаемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал);
 - R_f — безрисковая ставка (США);
 - β — коэффициент бета;
 - $R_m - R_f$ — рыночная премия за риск акционерного капитала (США);
 - S_1 — премия за страновой риск (Россия в сравнении с США);
 - S_2 — премия за малую капитализацию;
 - S_3 — премия за специфический риск оцениваемого предприятия.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки оценщиками была использована доходность по 30-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям Правительства США.

Ее значение на дату оценки составило 1,58% (<http://www.economagic.com/em-cgi/data.exe/fedbog/day-tcm30y>). Выбор Казначейских обязательств Правительства США обосновывается тем, что произведенные расчеты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях американского фондового рынка, как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов (США являются одним из лидеров мировой нефтедобычи).

Коэффициент Бета

В модели CAPM риск разделяется на две категории, систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т.д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента «бета». Коэффициент «бета» отражает амплитуду колебаний цен на акции конкретной компании по сравнению с изменением цен на акции по всем компаниям на данном сегменте рынка.

Для оценки коэффициента «бета» оцениваемой компании с использованием восходящего подхода оценщики предприняли следующие шаги:

- приняли в качестве отправной точки расчета коэффициент бета для компаний, задействованных в схожих отраслях США (принято средневзвешенное значение для отрасли R.E Development).). Данная величина составила, по данным Damodaran Online, величину 0,75;
- определили коэффициент «бета» для гипотетической компании по следующей формуле:

$$B_{rl} = B_{mu} \times (1 + (1 - t) \times (D_o / E_o)) \quad (2)$$

где B_{rl} — коэффициент «бета» с учетом рассчитанного финансового рычага оцениваемой компании;

B_{mu} — значение коэффициента «бета» без учета финансового рычага по сопоставимым компаниям;

t — предельная налоговая ставка, используемая оцениваемой компанией;

D_o / E_o — основано на отраслевой структуре капитала, рассчитанной на основании значения коэффициента соотношения заемных и собственных средств компании.

Рыночная премия за риск акционерного капитала

Премия за риск акционерного капитала (equity risk premium) отражает расхождение в доходности, представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США. Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции компании.

Величина премии была определена на основании данных сайта Damodaran Online. Согласно среднему геометрическому значению премии, рассчитанной по данным американского фондового рынка за период 1928-2013 г., инвесторы в среднем рассчитывали на премию в размере 7.96% сверх доходности по долгосрочным казначейским обязательствам.

Премия за страновой риск — S1

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США. Для количественного измерения российского

странового риска рекомендуется использовать данные о величине спреда, обусловленного рисками странового дефолта (country default spread). Размер данной премии определяется статистическими методами и зависит от инвестиционного рейтинга национальной экономики и не зависит от конкретного эмитента. Чем лучше рейтинг, тем ниже риски инвесторов, тем ниже размер требуемой инвесторами премии, тем выше стоимость компании. По данным рейтингового агентства Moody's риск долгосрочных вложений в Россию находится на уровне Baa1. На сайте Damodaran Online величина премии за страновой риск с учетом данных о величине спреда равна 2.88%.

Премия за малую капитализацию S2

Премия за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям в бизнес таких компаний.

Результаты многочисленных исследований свидетельствуют о том, что у более мелких компаний норма прибыли выше, чем у более крупных компаний. Результаты исследований в этой области, опубликованные компанией Ibbotson Associates в своем ежегоднике за 2016 г., приведены в далее таблице.

Таблица 1. Данные Ibbotson Associates, Stocks, Bonds, Bills and Inflation, Valuation Edition Yearbook 2016

<i>Десятичные группы</i>	<i>Рыночная капитализация</i>		<i>Премия за размер</i>
	Минимум, млн USD	Максимум, млн USD	
1 - Максимальное	17 558	626 550	-0.37%
2	7 748	17 541	0.76%
3	4 250	7 687	0.92%
4	2 773	4 228	1.14%
5	1 912	2 759	1.70%
6	1 347	1 909	1.72%
7	822	1 347	1.73%
8	514	818	2.46%
9	255	514	2.70%
10-Минимальное	1	254	6,07%

Учитывая размер компании и ее положение в отрасли величина премии за размер принята нами в размере 6,07%.

Премия за специфический риск оцениваемой компании S3

Премия за специфический риск компании отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены в коэффициенте бета. Величина специфического риска оценивается нами в размере 3%.

Таблица 2. Алгоритм определения степени риска

Фактор риска	Степень риска			Результат
	Низкая	Средняя	Высокая	
Корпоративное управление	1	2	3	1
Зависимость от ключевых сотрудников	1	2	3	2
Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	3
Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	2
Итого сумма А				8
Рассчитанная степень риска Б=А/4				2.0
Степень риска	Рассчитанное значение			Размер премии за специфический риск
Низкая	≥1.0 но <1.67			0%-1%
Средняя	≥1.67 но <2.33			2%-3%
Высокая	≥2.33 но <3.0			4%-5%

Таким образом, значение стоимости собственного капитала 19,64%.

При вышеуказанных параметрах величина WACC составляет на дату оценки:

Стоимость заемных средств	7,78%	Соответствует ставке кредитования нефинансовых организаций по данным ЦБ РФ на дату оценки (Статистический бюллетень Банка России №5 за 2020 год)
Доля заемных средств	31,18%	Damodaran Online HomeBuilding
Доля собственного капитала	68,82%	Расчётное значение
Стоимость собственного капитала	19,64%	Определено на основании выполненных далее расчетов.
Налог на прибыль	20%	Статья 284 НК РФ
WACC	15,31%	

Таким образом, среднеотраслевое значение WACC составляет на дату оценки 15,31%

В результате выполненных расчетов нами определена величина рыночной стоимости объектов оценки:

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Разрешенный вид строительства в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	Комплексная застройка индивидуальными жилыми домами (этажность 2-3)
Этажность, принятая к расчету	2
Максимальная застраиваемая площадь земельного участка в соответствии с «Правилами застройки и землепользования г. Тольятти»	20%
Рыночная стоимость воспроизводства жилых помещений, руб/м²	34 092
Рыночная стоимость жилых помещений, руб/м²	35 187
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка, руб/м²	219р.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки после проведения процедуры дисконтирования составляет на дату оценки:

Совокупная площадь земельных участков, пригодных для застройки, м²	155 844
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка, руб/м²	219р.
Срок дисконтирования, лет	3.0
Ставка дисконтирования, %	15,31%
Рыночная стоимость застраиваемого земельного участка на дату оценки, округленно, руб/м² (эффективной площади земельного участка)	142,85р.

3.7.2. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке

В рамках сравнительного подхода к определению рыночной стоимости земельных участков, использован метод сравнения продаж. Ниже представлена выборка предложений о продаже земельных участков, расположенных в Самарской области.

Все представленные аналоги отобраны по функциональному назначению и максимальной близости параметров: условия продажи, обеспеченность инженерными коммуникациями, назначение земельного участка, масштаб. Таким образом, сравнение

проводится только по факторам, по которым существуют отличия объектов-аналогов от объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов были выяснены из интервью с представителями собственников.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку. Вместе с тем, важно подчеркнуть, что качество получаемой информации существенно зависит от квалификации и личных связей Оценщика.

Во-первых, подробное разъяснение свойств объекта можно ожидать лишь на этапе, когда сам объект является предложением. Если на дату обращения объект уже продан, то в лучшем случае можно получить ответ о том, что объект продан. Свойства объекта или цена продажи при этом практически не сообщается. Многие респонденты выказывают раздражение по поводу телефонных звонков, ссылаясь на то, что объект, например, уже две недели как продан, а по объявлению всё звонят.

Во-вторых, отдельной проблемой является то, что Агентства недвижимости часто и в достаточно широких пределах меняют называемые цены, в соответствии с требованиями собственников по желаемой скорости продажи. Поэтому больше доверия вызывают предложения цен, зафиксированные в печатных изданиях и сообщаемые собственниками объектов. Однако Агентства далеко не всегда называют телефоны собственников.

Таким образом, по разным причинам информация с рынка не является ни достаточно подробной, ни достаточно надежной, хотя сравнительный подход справедливо считают наиболее информативным.

Учитывая цель определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета, при расчете рыночной стоимости земельного участка учитывалась только площадь под объектами капитального строительства (площадь застройки).

Источники информации: сайт сети Интернет www.avito.ru. Копии предложений о продаже земельных участков приложены в Приложении к настоящему Отчету.

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объекты-аналоги</i>			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Стоимость 1 сот. общей площади.	руб./ сот.	25 000	25 000	25 000	26 000

Стоимость 1 кв.м. общей площади.		250	250	250	260
Условия финансирования	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
Вид стоимости	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Условия рынка	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>
Местоположение	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i>	Самарская область, Тольятти, Ягодное	Самарская область, Тольятти, Ягодное	Самарская область, Тольятти, Ягодное	Самарская область, Тольятти, Ягодное
Наличие инженерных коммуникаций	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Назначение	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>
Масштаб объекта, сот.	<i>10</i>	<i>12</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_1893613594	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._iz_hs_1810959774	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._iz_hs_869841741	https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._iz_hs_293674008

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Приведя основные показатели стоимости сравниваемых объектов к одному диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта оценки, были сделаны следующие корректировки:

1. Вид сделки, условия финансирования.

К такого рода характеристикам относятся:

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Эти ценообразующие факторы оказывают значительное влияние на стоимость объектов – например, при стандартных условиях сделки для продавца самым выгодным будет единомоментное получение денежных средств. То есть для инвестора, готового осуществить единомоментный расчет без отсрочек платежей, в некоторых случаях может быть предусмотрена скидка от цены предложения. Так же в условиях срочной продажи, банкротства, при недостаточном для сегмента рынка времени экспозиции на рынке, можно будет говорить о скидках или иных условиях, повышающих привлекательность объекта для потенциального инвестора.

Однако определить степень влияния этих ценообразующих факторов на стоимость объектов практически невозможно – для каждой из сделок может возникнуть совершенно различное, возможно даже взаимоподавляющий комплекс факторов – например, для покупателя, готового совершить срочную сделку и приобрести имущество, находящееся в залоге, возможно говорить о скидках с заявленной цены, однако если он предлагает бартерную сделку, цена может быть увеличена. Корректировки не производились.

2.Время и ситуация на рынке.

Влияние этого фактора может быть определено на основании анализа рынка. В условиях стабильной рыночной ситуации, при незначительных колебаниях цен, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты объекты, по которым известны цены сделок или предложений о продаже/аренды за последние несколько месяцев, до даты оценки (вряд ли можно даже теоретически говорить о больших сроках в условиях российской экономики). Говоря же о ситуации на рынке в последние 2-3 года, когда в докризисных условиях рост стоимости индустриальной недвижимости ежемесячно достигал 1-2%, а в условиях экономического кризиса, наоборот, происходит падение цен, по мнению Оценщика, качестве объектов-аналогов могут быть использованы только цены сделок/публичные оферты за последние 1-2 месяца до даты оценки.

3.Поправка на уторговывание.

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом

оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Величина скидки на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство варьируется в пределах 10-20% и в среднем составляет 15%.¹⁷

4. Местоположение.

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных путей до объекта, местоположение относительно основных магистралей области;
- Привлекательность района расположения.

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра имеют немногим больший спрос в виду хорошей транспортной доступности, развитой инфраструктуры, который снижается по мере их удаления. Объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки.

5. Обеспеченность инженерными коммуникациями.

Объекты сравнения отличаются от объекта оценки по обеспеченности инженерными коммуникациями. Корректировка принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018»¹⁸.

6. Назначение земельного участка

Назначение объектов-аналогов не отличается от назначения объекта оценки, введение дополнительной корректировки не требуется.

7. Транспортная доступность

Транспортная доступность оказывает большое влияние на величину рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения. Это вызвано в первую очередь

¹⁷ Раздел 2.6.1. Отчета об оценке

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2018» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018)

тем, что такие участки в большинстве случаев используются для застройки и наличие хороших подъездных путей облегчает использование большегрузной техники. Корректировка не требуется.

8. Масштаб объекта

Площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Объекты оценки сопоставимы по масштабу с объектами-аналогами. Корректировка принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018»¹⁹.

Для определения итоговой величины стоимости в рамках сравнительного подхода используется метод среднего значения. Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
Стоимость 1 сот. общей площади.	руб./ сот.	25 000	25 000	25 000	26 000
Стоимость 1 кв.м. общей площади.		250	250	250	260
<i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		25 000	25 000	25 000	26 000
<i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, руб.		21 250	21 250	21 250	22 100
<i>Условия рынка</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>	<i>дек.20</i>
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		21 250	21 250	21 250	22 100
<i>Местоположение</i>	<i>Самарская область, Ставропольский район, с. Ягодное</i>	Самарская область, Тольятти, Ягодное	Самарская область, Тольятти, Ягодное	Самарская область, Тольятти, Ягодное	Самарская область, Тольятти, Ягодное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		21 250	21 250	21 250	22 100

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2018» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018)

<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка		32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
Скорректированная стоимость, руб.		14 450	14 450	14 450	15 028
<i>Назначение</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>	<i>Земли ИЖС</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		14 450	14 450	14 450	15 028
<i>Масштаб объекта, сот.</i>	<i>10</i>	<i>12</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
Корректировка		5%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		13 728	14 450	14 450	15 028
<i>Для выводов:</i>					
Общая чистая коррекция, руб./сот.		11 273	10 550	10 550	10 972
то же в % от цены продажи, %		45,09%	42,20%	42,20%	42,20%
<i>Скорректированная стоимость</i>		13 728	14 450	14 450	15 028
Расчетная стоимость 1 сот. общей площади, руб./сот.				14 414	
Расчетная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.				144,14	

Таким образом, общая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки имущества, определенная сравнительным подходом, составляет 144,14 руб/кв.м.

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования результатов, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- 1) Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

- 2) Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения.
- 3) Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки).
- 4) Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (местоположение, размер, качество строительства, износ, потенциальная доходность и т.д.).
- 5) Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов оценки.

Обоснование выбора использованных весов

В рамках настоящего отчета применены два подхода к оценке- сравнительный и доходный подходы. Учитывая близость полученных результатов при применении двух независимых подходов к оценке нами было принято решение о присвоении весовых коэффициентов: доходному подходу – 40%, сравнительному подходу – 60%.

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб/кв.м.	Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб./кв.м.
Земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство в количестве 154 штук, общей площадью 155 844 м ²	142,85	144,14	144р.
Весовой коэффициент	0,4	0,6	1,0

5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны

исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности,

являющемся предметом данного отчета;

- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;

- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;

- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;

- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется Требованиями СРО «Национальная Коллегия Специалистов – Оценщиков» в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;

- расчетная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки:

№	Объект оценки	Кадастровый номер или (условный) номер	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. Без учета НДС.
1.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малоэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 1.	63:32:1602001:194	1 245,00	179 280р.
2.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под	63:32:1602001:199.	1 136,00	163 584р.

3.	малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 2. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 3.	63:32:1602001:195.	1 232,00	177 408р.
4.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 4.	63:32:1602001:208	1 136,00	163 584р.
5.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 5.	63:32:1602001:196	1 219,00	175 536р.
6.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 6.	63:32:1602001:240	1 136,00	163 584р.
7.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 7.	63:32:1602001:197	1 206,00	173 664р.
8.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 8.	63:32:1602001:241	1 136,00	163 584р.
9.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 9.	63:32:1602001:198	1 194,00	171 936р.
10.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 10.	63:32:1602001:210	1 136,00	163 584р.
11.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Волжская, участок № 11.	63:32:1602001:340	915,00	131 760р.
12.	Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с.	63:32:1602001:324	880,00	126 720р.

152.	малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 158. Земельный участок категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – под малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 159.	63:32:1602001:281	888,00	127 872р.
153.	малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Романтиков, участок № 160.	63:32:1602001:282	897,00	129 168р.
154.	малозэтажное жилищное строительство, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Ягодное, с. Ягодное, мкр. "Приволжский", ул. Прохладная, участок № 98.	63:32:1602001:291	894,00	128 736р.
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				22 441 536р.

**Директор
ООО «Агентство оценки «Интеллект»
Действительный член Ассоциации СРО
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Оценщик, сертифицированный по II уровню
компетентности Европейских стандартов
оценки**



ШЕВЯКОВ Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ. Расчеты величины рыночной стоимости

01.12.2020 Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Подstepках | Продажа земельных участков в Подstepках | Авито

Для бизнеса Объявления Магазины Помощь [Вход и регистрация](#) Подать объявление


[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) ещё...

[Земельные участки](#) Поиск по объявлениям Самара Метро / Район / Направ... Найти

Подstepки · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 12 сот. (ИЖС)

 26 ноября в 10:15



8 917 138-33-13

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Пользователь](#)
Частное лицо
На Авито с февраля 2013
Завершено 3 объявления

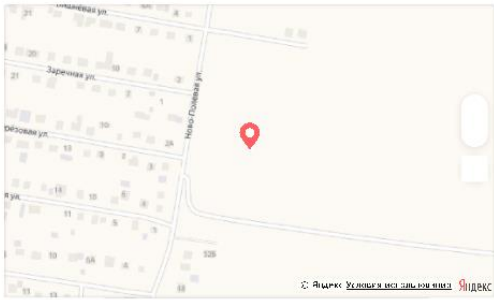
№ 1893613594. 968 (+6)

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1893613594 1/3

01.12.2020 Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито

Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 14 км


Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное [Скрыть карту](#)



Яндекс. Улицы и местности. Яндекс

Театральная 33, собственник! Застройка массива началась, люди живут! Цена подарок.

[Пожаловаться](#)




Обучение после 50 лет реально!
Читайте историю нашей героини, которая смогла кардинально изменить жизнь

[Узнать подробнее](#)

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1893613594 2/3

01.12.2020 Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). [Оптимизация услуги на Авито](#), вы принимаете оферту.

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1893613594 3/3

01.12.2020 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито

Для бизнеса [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Земельные участки](#) [Поиск по объявлениям](#) [Самара](#) [Метро / Район / Направ...](#) [Найти](#)

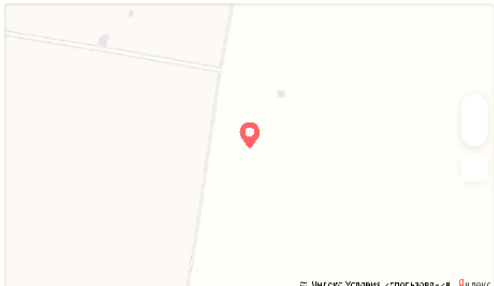
[Подстепки](#) · [Недвижимость](#) · [Земельные участки](#) · [Купить](#) · [Поселений \(ИЖС\)](#) [Назад](#) [Следующее →](#)

Участок 10 сот. (ИЖС)

21 ноября в 12:04

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 14 км

Самарская область, Ставропольский р-н [Скрыть карту](#) [Написать сообщение](#)



[Игорь Курносов](#)
Частное лицо
На Авито с ноября 2017

№ 1810959774, 1501 (+5)

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1810959774 1/2

01.12.2020 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито

срочно продам участок в ягодном 10 соток,пер.Сергеевский5,возможен обмен на лодку,авто,предложения рассмотрим



Volvo с системой безопасности City Safety®



Нужен семейный кроссовер?
 [nissan.ru](#)

Соддействие в подборе финансовых услуг/организаций

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «ИЕК «ЕКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). [Оплатившие услуги на Авито, вы принимаете оферту](#).

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1810959774 2/2

01.12.2020 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито

Для бизнеса [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Земельные участки](#) [Поиск по объявлениям](#) [Самара](#) [Метро / Район / Направ...](#) [Найти](#)

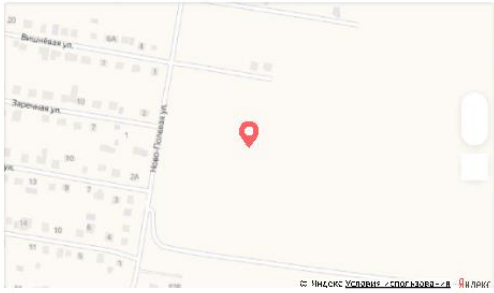
Подстепки · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС) Назад [Следующее](#) →

Участок 10 сот. (ИЖС) **250 000 ₽**

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 ноября в 08:01

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 14 км **8 927 797-40-28**

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное [Скрыть карту](#) [Написать сообщение](#)



Александр
Частное лицо
На Авито с апреля 2012
Завершено 33 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 869841741, 5368 (+5)

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_869841741 1/3

01.12.2020 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито

Продаю земельный участок 10 соток, ул.Лунная 23 [Пожаловаться](#)

Инновационный Cadillac XT5

Выгода от 100 000 Р по trade-in. Богатое оснащение уже в стартовой комплектации.


cadillac.ru

Совместные в подборе финансовых услуг/организаций



https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_869841741 2/3

01.12.2020 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито


Документооборот — занимайтесь бизнесом, а не бумажками

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «ИЭК «Екомерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). [Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту](#).

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_869841741 3/3

01.12.2020 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито

[Для бизнеса](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)


[Земельные участки](#) Поиск по объявлениям Самара Метро / Район / Направ... Найти

Подстепки · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

260 000 ₺

 Сегодня в 08:30



8 927 268-80-56

[Написать сообщение](#)


Андрей
Частное лицо
На Авито с мая 2012
Завершено 10 объявлений

№ 293674008, 6440 (+17)

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_293674008 1/3

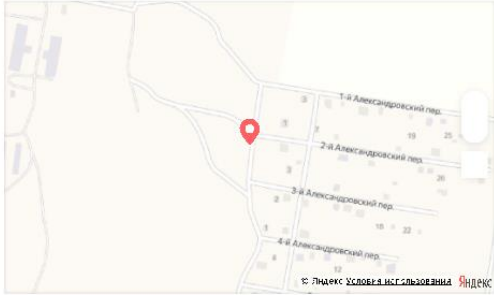
01.12.2020

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито




Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 12 км

Самарская область, Ставропольский р-н, с. Ягодное [Скрыть карту](#)



ИЖС. Массив находится в селе Ягодное, в непосредственной близости от ул. Первоймайской. Электричество

[Пожаловаться](#)



**"Добротная банька".
Строительство бань
и саун в Самаре**
Внутренняя отделка парной.
Выгодные цены!
Профессионально.

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_293674008

2/3

01.12.2020

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Подстепках | Продажа земельных участков в Подстепках | Авито



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). [Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту](#).

https://www.avito.ru/podstepki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_293674008

3/3

Таблица УПСС 1.5

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМАРасчетный показатель - м² общей площади

Код укрупненного показателя	Укрупненные показатели стоимости строительства на расчетную единицу, руб.															
	Удельные показатели стоимости строительства, %															
	А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Подземная часть	Каркас (колонны, перекрытия, лестницы)	Стены наружные	Перекрытия, покрытие, лестницы	Стены внутренние, перегородки	Кровля	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолки)	Прочие строительные конструкции и перегородки	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Горючие, холодное водоснабжение, внутренняя канализация, вентсистемы, газоснабжение	Электроосвещение	Специальные устройства	Прочие	Общая стоимость
УПСС 1.5-001	6030	-	13215	2301	2722	4605	2266	4489	4087	1353	2234	641	2601	431	-	46 975
	12,84		28,13	4,30	5,79	9,80	4,82	9,26	8,70	2,88	4,75	1,36	5,54	0,92		100,00
УПСС 1.5-002	6030	-	9012	2301	2722	4605	2266	4489	4087	1353	2234	641	2601	431	-	42 772
	14,10		21,07	5,38	6,36	10,77	5,30	10,50	9,56	3,15	5,22	1,50	6,08	1,01		100,00

Центром по ценообразованию в строительстве выпущены издания

Библиотека специалиста

Том I (в 4 частях) по ценообразованию

Том II (в 2 частях)

Том III

В строительстве

ПРИЛОЖЕНИЕ. Копии документов Оценщика

РОСГОССТРАХ0530 ВЕЛЛИН МЕГАФОН МТС ТЕЛЕ2
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3598804

Форма 1ЮЛ

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №46308030-631900765602-140820
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. САМАРА,

14.08.2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника Страхового отдела «Самарский» Шеванова Павла Владимировича, действующего на основании Доверенности № №9468-ДФ от 10.09.2019, с одной стороны, и Шевяков Денис Владимирович, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 14.08.2020 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.



Бланк 1 из 1

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 600 000 (Пять миллионов шестьсот тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 6 486 (Шесть тысяч четыреста восемьдесят шесть рублей) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 17.08.2020 г. по 24.00 часа 16.08.2021 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «16» августа 2020г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
 9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
 Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
 - с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
 - в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «14» августа 2020 г. (Приложение 1).
 10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №46350010-134-08-19 от «12» августа 2019 г.
 С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
 Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
 г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение:
 Страховой отдел «Самарский»
 Банковские реквизиты:
 р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.
 Москва",
 к/с 30101810945250000174 в Банк России,
 ИНН 7707067683,
 БИК 044525174

начальник Страхового отдела «Самарский»



(Шеванев П. В.)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Шевяков Денис Владимирович
 Адрес регистрации по месту жительства:
 443031, Российская Федерация, Самарская обл., г.
 Самара, ул. Демократическая, д. 11, кв. 12.

Паспортные данные
 серия 3601 № 532940 выдан Отдел внутренних дел
 №8 Промышленного района города Самары дата
 06.10.2001



(Шевяков Д. В.)

М.П.

На основании Доверенности № №9468-ДФ от 10.09.2019

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
 Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области для корреспонденций:
 443099, г. Самара, ул. А. Толстого, д. 26/28
 Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
 Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
 Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)
 Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

РОСГОССТРАХ0530 КАЛАН МД/ВОН МТС ТБЕЗ
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3599497

Форма 1ЮЛ

**ДОГОВОР № 7100 3599497
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Самара.

«23» марта 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице НСО Самарский Шеванева Павла Владимировича, действующего на основании Доверенности № 9868ДФ от 10.09.2019 с одной стороны, и ООО Агентство оценки «Интеллект», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директор Шевякова Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.03.2020 (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

Бланк 1 из 1

ИНТЕРСТАРАХ № 291 001 2019 - ООО «ИНТЕРСТАРАХ» № 291 001 2019 - ООО «ИНТЕРСТАРАХ» № 291 001 2019 - ООО «ИНТЕРСТАРАХ» № 291 001 2019 - ООО «ИНТЕРСТАРАХ» № 291 001 2019 - ООО «ИНТЕРСТАРАХ» № 291 001 2019 - ООО «ИНТЕРСТАРАХ» № 291 001 2019

3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5000000 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	5000000 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5000000 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	Лимит возмещения 300 000 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

10074 руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 23.03.2020г. по 24.00 часов 22.03.2021г.
 7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
 7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 5037 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» марта 2020г.
- второй платеж в размере 5037 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» апреля 2020г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
 9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
 10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- 11.1. Возобновление договора №2/134-19-07 от «19» марта 2019 г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
 Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение:
 ПАО СК РОСГОССТРАХ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
 Банковские реквизиты:
 р/с № 40701810800000000025 в ОАО «РГС БАНК» г. Москва,
 к/с 30101810800000000174 в Банк России
 ИНН 5027089703
 БИК 044579174



(Шеванов П. В.)

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО Агентство оценки "Интеллект"
 Адрес местонахождения:
 443016, Российская Федерация, Самарская обл., г. Самара, ул. Ставропольская, д. 86.
 Банковские реквизиты:
 Р/с № 40702810924910000238 в РОСБАНК
 К/с 30101810400000000747 в РОСБАНК
 БИК 042202747



Директор

(Шевякова Д. В.)

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
 8 (800) 200 99 77
 Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)





АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0822
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

"АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ "ИНТЕЛЛЕКТ"

о том, что **Шевяков Денис Владимирович**

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(основано на вхождении члена в саморегулируемую организацию (ассоциацию))

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "28" декабря 2007 года за регистрационным № 00885.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(основано на приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
004807-1	15.03.2018	15.03.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
004808-3	15.03.2018	15.03.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	

(иные значимые контрольные точки сведений, содержащихся в реестре членов саморегулируемой организации (ассоциации))

Данные сведения предоставлены по состоянию на "18" ноября 2020 года.

Дата составления выписки "18" ноября 2020 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко