

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»



**ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И
ЭКСПЕРТИЗЫ»**

445354, Самарская обл., г.Жигулевск ул.9 Января, 18
ИНН/КПП 6345014397/634501001 ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г.
р/счет 40702810601320001185 в АО «Банк ДОМ.РФ», кор/счет 30101810300000000821,
БИК 042202821 тел/факс 8 (84862) 7-16-36

ОТЧЕТ № 62/07/23

об оценке нежилого здания (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., кадастровый номер 63:02:0206002:1342, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, по адресу:
Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1

ЗАКАЗЧИК:

Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации городского округа
Жигулевск

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Центр оценки и экспертизы»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Самарская обл., г.Жигулевск,
ул.Морквашинская, котельная №1

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ:**

18 июля 2023г.

г. Жигулевск, 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ.

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4.	Допущения и ограничительные условия	9
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6	Основные понятия и определения	10
1.7	Этапы проведения оценки	12
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
3.	Анализ рынка объекта оценки	16
3.1.	Анализ социально-экономической ситуации в Самарской обл.	16
3.2.	Анализ социально-экономической ситуации в г.Жигулевске	20
3.3	Анализ рынка земли	24
3.4.	Анализ рынка коммерческой недвижимости	25
3.4.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
4.1.	Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.	31
4.2.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости	36
4.2.1.	Затратный подход	36
4.2.2	Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта	41
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	43
6.	ЛИТЕРАТУРА	
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта		
Приложение 2. Копия технического паспорта на здание		
Приложение 3. Сведения об оценщике		

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №62/07/23 на оказание услуг об оценке от 18 июля 2023г. , экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка нежилого здания (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., кадастровый номер 63:02:0206002:1342, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, расположенных по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1

Оценка объектов выполнена по состоянию на 18 июля 2023г.

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

Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., кадастровый номер 63:02:0206002:1342, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 345 000 (Два миллиона триста сорок пять тысяч) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м.	295 000 с учетом НДС в том числе НДС 49166,67
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной, общая площадь 4 502 кв.м.	2 050 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 345 000

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

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

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



Праслова Н.С.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое 1-но этажное здание – котельная (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м.
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1
Цели и задачи проведения оценки:	<u>Цель оценки</u> - определение рыночной стоимости имущества <u>Задачи оценки</u> результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО №2)
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование городской округ Жигулевск
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Основание для проведения оценки:	Договор № 62/07/23 на оказание услуг об оценке от 18 июля 2023г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	18 июля 2023г.
Дата проведения оценки:	18 июля 2023г. – 18 июля 2023г.
Дата составления отчета:	18 июля 2023г.
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость:	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Структура оцениваемого имущества:	Земельный участок, нежилое здание
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	2 345 000 (Два миллиона триста сорок пять тысяч) рублей
Сравнительный подход	Обоснованно не применялся
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Согласование результатов	Процедура согласования результатов стоимости объектов оценки не проводилась, так как для оценки земельных участков применялся один затратный подход.
Значение итоговой величины стоимости	Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., кадастровый номер 63:02:0206002:1342, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, адрес объекта: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1, составляет на дату оценки: 2 345 000 руб. с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 2 050 000 руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО №3 8е)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости определены целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст.12 (ред. от 29.07.2017г.)).

1.2. Задание на оценку

Требования к заданию на оценку п.п. 3 п. 7 ФСО VI	
Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое 1-но этажное здание – котельная (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, кадастровый номер 63:02:0206002:1347 Право собственности - Муниципальная собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Это - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Дата оценки	18 июля 2023г.
Специальные допущения / иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АА №271361, выдано 17 октября 2001г. Самарской областной регистрационной палатой на здание котельной 2. Технический паспорт на здание котельной, составленный Жигулевским БТИ по состоянию на ноябрь 2018г. 3. Выписка из ЕГРН от 13.07.2023г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
--	---

1.3. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
Сведения о заказчике:	445350, Самарская обл., городской округ Жигулевск, г.Жигулевск, ул.Пушкина17 ОГРН 1076382000166, дата выдачи 29.01.07 ИНН/КПП 6345016323/634501001 л/с 700.01.082.1 р/сч 40204810400000000352 ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской обл. БИК 043601001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	
Сведения об оценщике: Юридический адрес: Реквизиты Оценщика:	ООО «Центр оценки и экспертизы» 445354, г.Жигулевск, ул.9 Января, 18 тел. (84862) 7-16-36 e-mail: centr-oc@mail.ru ОГРН: 1056382036083, дата присвоения 27.06.2005г. ИНН/ КПП 6345014397/634501001 р/счет 40702810100730001185 В АО "Банк ДОМ.РФ" кор/счет 30101810345250000266 БИК 044525266 Страховщик : СПАО «Ресо-гарантия» Полис : Полис : №922/2060172291 Срок страхования : с 10.11.2022г. по 09.11.2023г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей.
Количество членов СРО оценщиков в штате юридического лица:	В штате ООО «Центр оценки и экспертизы» 2 сотрудника, соответствующих требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об оценщиках (физические лица)	
ФИО Квалификационный аттестат Членство в СРО Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности	Праслова Наталья Сергеевна №027016-1 от 03 августа 2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов» НП «СМАО». Свидетельство №1036 , выдано 26 ноября 2007 г НП «СМАО» зарегистрировано в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0001 от 28 июня 2007г. <u>Высшее образование:</u> Диплом С №03783, выдан 28.06.2004 г. Самарский институт открытого образования рег. № 1056, квалификация – менеджер <u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724082, выдан 14.05.2005г. Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт, г.Москва, рег. № ОД-0450

<p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности</p> <p>Сведения о месте работы оценщика (юридическое лицо)</p>	<p><u>Повышение квалификации:</u> -Сертификат №253 Самарский филиал «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» -Современная практика оценки -Свидетельство о повышении квалификации 128/08 от 27.03.2008г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Свидетельство о повышении квалификации 4500/10 от 01.03.2011г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» -Удостоверение о повышении квалификации 592400660293, рег.номер 227/13 от 25 марта 2014г. Институт повышения квалификации-РМЦПК по программе «Оценочная деятельность» Страхование риска ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и третьим лицам <u>Страховщик</u> : СПАО «РЕСО-гарантия» <u>Полис</u> : №922/2060161716 Срок страхования : с 10.11.2022г. по 09.11.2023г. Общая страховая сумма: 3 000 000 рублей. Принята в ООО «Центр оценки и экспертизы», приказ № 2 от 20.06.2005г. Работает по настоящее время. Стаж работы – 17 лет <u>Организационно-правовая форма</u> : Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» <u>ОГРН</u> : 1056382036083, дата присвоения ОГРН- 27.06.2005г. <u>Место нахождение:</u> г.Жигулевск, В-1, дом 20</p>
<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

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

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

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

1.7. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 2-1 Документы, характеризующие земельный участок:

1	Выписка из ЕГРН от 13.07.2023г.
---	---------------------------------

Таблица 2-2 Документы, характеризующие здания и сооружения:

1	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АА №271361, выдано 17 октября 2001г. Самарской областной регистрационной палатой
2	Технический паспорт на здание – котельная, (Лит.АА1), составлен по состоянию на ноябрь 2018г.

2.2. Описание объектов оценки.

Лит.А – котельная

Таблица 2-3

Год постройки	1951	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Местоположение	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1	
Площадь по наружному обмеру, кв.м.	322	
Строительный объем, куб.м.	2155	
Группа капитальности	1	
Элементы здания	Материалы конструктивных элементов	Техническое состояние
<i>Фундамент</i>	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
<i>Стены и перегородки</i>	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, отклонение от вертикали и выпучивание стен
<i>Перекрытия</i>	Деревянное (подшивка потолка к стропилам)	Поражение древесины гнилью, расслоение древесины, скалывание в узлах соединений балок
<i>Кровля</i>	Рулонная	Отслоение покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена
<i>Полы</i>	Цементно-песчаные	Полное разрушение покрытия и основания
<i>Оконные проемы</i>	Двойные глухие	Не удовлетворительное, отсутствие оконных рам и разрушение оконных проемов
<i>Дверные проемы</i>	Деревянные	Не удовлетворительное, коробки и дверные полотна отсутствуют, дверные проемы частично разрушены
<i>Внутренняя отделка</i>	Штукатурка	Не удовлетворительное
<i>Инженерные коммуникации</i>	Отсутствуют	

Лит.А1


Таблица 2-4

Год постройки	1951	
Этажность	Одноэтажное	Технические характеристики приняты согласно техническому паспорту

Местоположение	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1	Жигулевского филиала ГУП «ЦТИ»
Площадь по наружному обмеру, кв.м.	183,5	
Строительный объем, куб.м.	1169	
Группа капитальности	1	
Элементы здания	Материалы конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе, Развитие трещин в стенах здания
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, отклонение от вертикали и выпучивание стен
Перекрытия	Железобетонное	Трещины, следы протечек в местах примыкания к наружным стенам. Развивающиеся трещины у опорных плит
Кровля	Рулонная	Отслоение покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена
Полы	бетонные	Полное разрушение покрытия и основания
Оконные проемы	Двойные глухие	Не удовлетворительное, отсутствие оконных рам и разрушение оконных проемов
Дверные проемы	Деревянные	Не удовлетворительное, коробки и дверные полотна отсутствуют, дверные проемы частично разрушены
Внутренняя отделка	Штукатурка	Не удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Отсутствуют	

На основании информации, полученной от Заказчика было установлено, что Заказчиком заключен Договор на установку ограждения объекта оценки, которое будет установлено до проведения торгов. Ограждение высотой 1,47м. из стальной оцинкованной сетки, столбы ж/бетонные, общей протяженностью 102 п.м. На основании Сметы Подрядчика, стоимость установки ограждения составляет 211948руб. По заданию на оценку, стоимость ограждения включена в стоимость объекта оценки.

Таблица 2-5 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1
Схема расположения из публичной кадастровой карты¹	 <p>63:02:0206002:1347</p> <p>Кадастровый номер: 63:02:0206002:1347</p> <p>Адрес: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская</p> <p>Статус: Ипотечный</p> <p>Назначение по документу: для дальнейшей эксплуатации котельной №1</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Площадь участка: 2628 кв. м</p>
Кадастровый номер	63:02:0206002:1347
Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 13.07.2015г., выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на земельный участок
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для дальнейшей эксплуатации котельной
Площадь общая	2628 кв.м.
Кадастровая стоимость²	3 510 884,7руб.
Обременения земельного участка	Не установлены
Рельеф участка	спокойный без уклона

¹ Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

² Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Рис. 1. Аэрофотографический снимок месторасположения объекта оценки.



Рис. 2 Схема расположения объекта оценки.



Оцениваемое здание расположено на окраине города в р-не Моркваш.

Престижность района средняя, объект находится в удалении от центра деловой, социальной и пешеходной активности.

Ближайшее окружение составляют в основном жилые дома, рядом расположены – гаражный массив, СТО.

Степень застройки – низкая. Остановка общественного транспорта находится ориентировочно в 300м. от объекта.

Транспортная доступность высокая.

2.4 Описание имущественных прав на Объект оценки

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

Таблица 5. Описание имущественных прав на Объект оценки

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

Источник: данные предоставленных документов, см. Приложение

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

Таблица 6. Выводы по результатам проверки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- рынок коммерческой недвижимости Самарской области.

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

Росстат представил [первую оценку](#) российского ВВП по итогам 2022 г. На фоне рекордного роста экономики РФ в 2021-м результаты 2022 г. выглядят более пессимистично. Но, если учесть первоначальные прогнозы падения ВВП, то эти цифры уже не кажутся такими низкими.

В статье рассмотрим основные показатели российской экономики по итогам 2022 г. — какие отрасли стали драйверами роста, а какие показали серьезное падение.

Динамика российского ВВП

Западные санкции, напряжённость в геополитике, экономическая неопределённость оказали отрицательное воздействие на ВВП России по итогам 2022 г. Согласно первой оценке Росстата, падение российской экономики составило 2,1%. Хотя ранее государственные органы, ведущие аналитики и МВФ прогнозировали более значительное падение. Например, Минэкономразвития предполагало снижение на 7,8%, Банк России — на 7,5%, а МВФ — на 6%.

Несмотря на тяжёлый год, сокращение физического объёма российского ВВП не побило рекорд прошлых лет. Так, в 2020 г. из-за кризиса и пандемии оно составило 2,7%, а в 2009 г. из-за мирового финансового кризиса этот показатель упал на 7,8%.

Динамика физического объёма ВВП России, % к предыдущему году

Динамика физического объёма ВВП России, % к предыдущему году

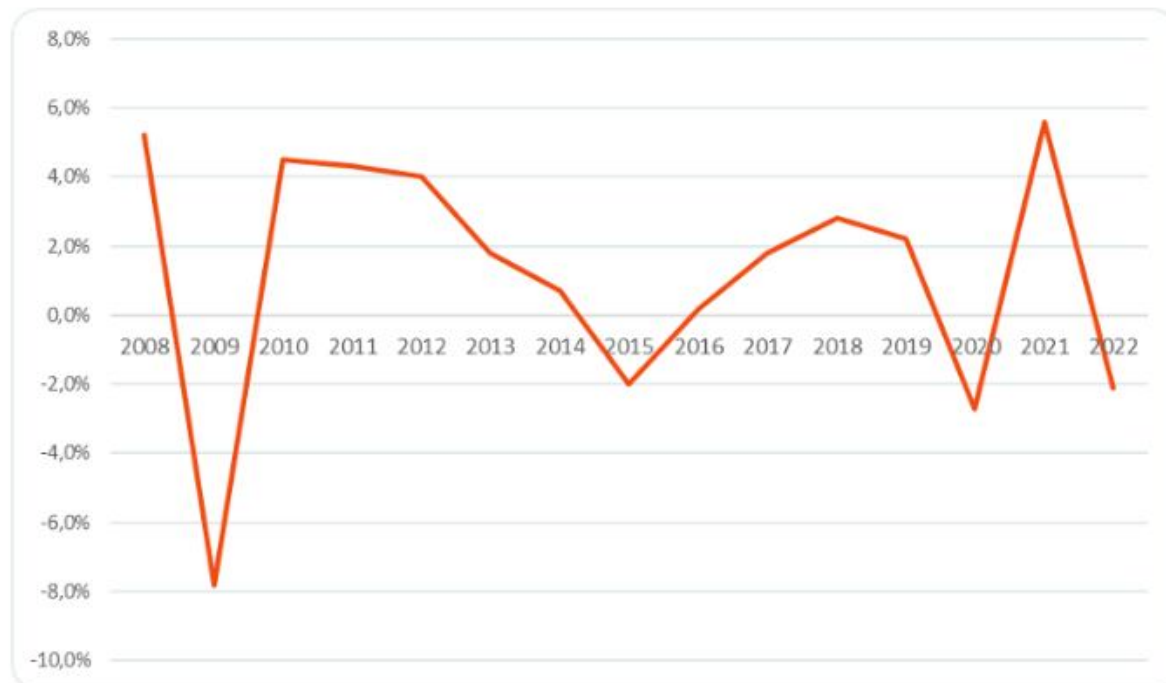


Рис. 1. Источник: данные Росстата

Ном

инальный объём ВВП России в текущих ценах в 2022 г. составил 151,5 трлн руб. Индекс-дефлятор ВВП вырос на 14,3%, на что повлияли следующие факторы:

- высокие мировые цены на энергоресурсы;
- рост цен на недвижимость на вторичном рынке жилья;
- рост цен на строительные материалы;
- рост цен в оптовой и розничной торговле;
- рост средней зарплаты в сфере образования и здравоохранения;
- рост тарифов на грузовые и пассажирские перевозки;
- изменение цепочек поставок продукции из-за западных санкций.

ВВП России (в текущих ценах), трлн руб.

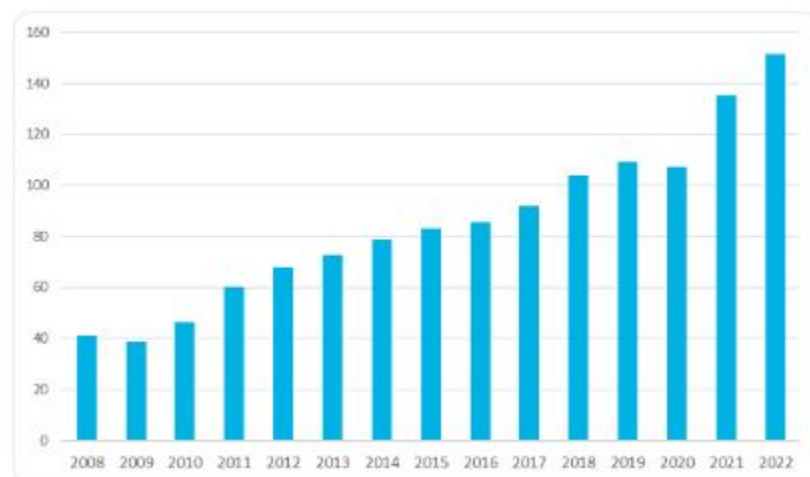


Рис. 2. Источник: данные Росстата

Отрасли, которые стали драйверами роста

По итогам 2022 г. рост показали следующие отрасли экономики:

- сельское хозяйство (+6,6%);
- строительный сектор (+5%);
- гостиницы и общепит (+4,3%);
- госуправление, соцобеспечение и обеспечение военной безопасности (+4,1%);
- финансовая и страховая деятельность (+2,8%);
- добыча полезных ископаемых (+0,4%).

В основном это сферы, ориентированные на внутренний спрос. ВВП сельскохозяйственного сектора продолжает расти благодаря рекордному урожаю в 2022 г. и переориентации на внутреннее потребление и новые рынки сбыта.

В прошлом году существенно оживилась строительная отрасль. Росстат отмечает, что по итогам 2022 г. было введено в эксплуатацию 102,7 млн м² жилья, что на 11% выше аналогичного показателя годом ранее и является абсолютным рекордом в новейшей истории страны. Кроме того, за счёт снижения ключевой ставки Банка России и благоприятных процентных ставок по кредитам в 2022 г. установлен исторический максимум по объёму выдачи ипотечных кредитов.

Общая сумма выданных ипотек составила около 697 млрд руб.

Увеличению ВВП в секторе гостиничного и ресторанного бизнеса способствовало развитие туристической отрасли внутри страны — из-за санкций и воздушных ограничений увеличилось число отдыхающих в России.

Финансовый сектор показал рост благодаря мерам поддержки со стороны государства и из-за необходимости переориентировать капитал на внутреннюю экономику на фоне западных санкций.

Кроме того, из-за напряжённой геополитической обстановки растёт ВВП сектора госуправления, соцобеспечения и обеспечения военной безопасности.

Сектор добычи полезных ископаемых продемонстрировал рост за счёт высоких цен на энергоресурсы в 2022 г.

Экспортные поставки сырьевого сектора своевременно переориентировали с европейского рынка на азиатский — в основном на Индию и Китай. Объёмы производства нефтегазового сектора по итогам 2022 г. также выросли.

Отрасли, которые пострадали от санкций

На падение ВВП повлияли следующие отрасли:

- оптовая и розничная торговля (–12,7%);
- водоснабжение и водоотведение (–6,8%);
- деятельность домашних хозяйств (–6%);
- обрабатывающие производства (–2,4%);
- транспортировка и хранение (–1,8%).

Со значительными трудностями столкнулась оптовая и розничная торговля, а также деятельность домашних хозяйств.

Это произошло из-за падения спроса со стороны населения на фоне экономической неопределённости. На низкие результаты сектора обрабатывающих производств повлияли западные санкции и нарушенные логистические цепочки. Но благодаря быстрой реакции производственного сектора и поиску новых поставщиков материалов и комплектующих, а также новых рынков сбыта падение оказалось не таким значительным, как предполагалось в начале года.

Структура использования ВВП

В 2022 г. структура использования ВВП практически не изменилась. Доля расходов на конечное потребление за год незначительно снизилась с 49,7 до 46,9% за счёт сокращения доли расходов госуправления (с 17,8 до 17,6%).

Валовое накопление снизилось с 23,4 до 22,2% из-за сокращения доли изменения запасов материальных оборотных средств с 2,5 до 1,6%. При этом валовое накопление включает в себя валовое накопление основного капитала, изменение запасов материальных оборотных средств и чистое приобретение ценностей. Под валовым накоплением основного капитала подразумевается вложение резидентными единицами (предприятиями, домашними хозяйствами) средств в объекты основного капитала для формирования нового дохода в будущем при использовании их в производстве.

Доля чистого экспорта, напротив, выросла — с 9,6 до 12,8%, что вызвано значительным повышением цен на экспортируемые товары топливно-энергетического сектора.

Структура использования ВВП, 2022–2023, %



Рис. 3. Источник: данные Росстата

Структура ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по источникам доходов основную долю традиционно составляют валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы. В 2022 г. их объём вырос с 49,9 до 52,2%. На оплату труда наёмных работников приходится около 40% доходов ВВП. Доля чистых налогов на производство и импорт за год снизилась с 10 до 8,2%.

Структура ВВП по источникам доходов, 2022–2023, %

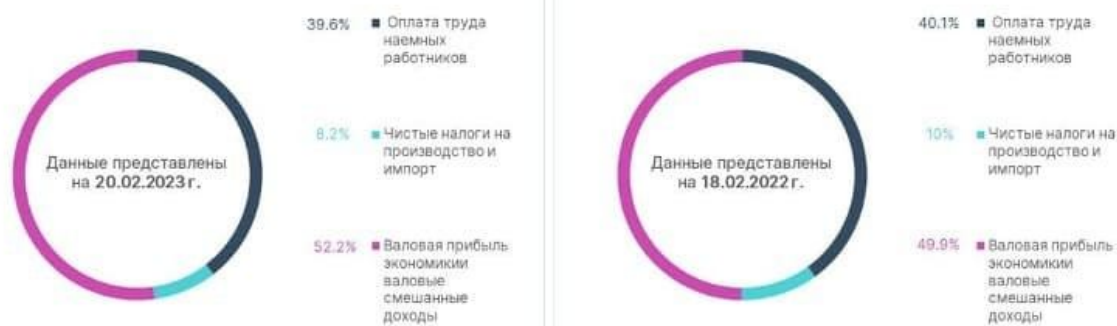


Рис. 4. Источник: данные Росстата

Почему динамика оказалась лучше прогнозов

Как отмечали в ЦБ, более благоприятная, чем ожидалось изначально, динамика российской экономики прежде всего была обусловлена «оперативным устранением рисков для финансовой стабильности» весной 2022 года, ростом экспорта при снижении импорта, «высокой адаптивностью» компаний из различных отраслей, значительным увеличением бюджетных расходов. Данные опроса Института народнохозяйственного прогнозирования РАН среди российских предприятий указывали на «относительно мягкое течение экономического кризиса и высокую адаптационную активность» российских компаний. Дефицит бюджета в 2022 году составил 3,3 трлн руб.

Тем не менее, если исходить из экономического роста на 2022 год, который прогнозировался властями в конце 2021 года (3%), российский ВВП недосчитался примерно 5% относительно «досанкционной» траектории. Долгосрочный темп роста экономики аналитики, опрошенные Банком России, прогнозируют на уровне 1,5% в год.

Большинство аналитиков ожидали результата по ВВП хуже, чем оценил Росстат. В частности, в «Эксперт РА» прогнозировали минус 2,3%, в Евразийском банке развития (ЕАБР) — минус 3%. Итоговый результат снижения экономики в 2022 году могло поддержать восстановление потребительского спроса на фоне улучшающихся настроений потребителей, рассуждает эксперт по фондовому рынку «БКС Мир инвестиций» Евгений Калянов. Также поддержку экономике могли оказать государственные расходы, которые за 2022 год оказались выше, чем планировало Министерство финансов: с ожидаемых 29 трлн руб. они выросли до 31,1 трлн руб., напомнил он. Только за два месяца — в декабре 2022 года и январе 2023 года — расходы бюджета, по данным Минфина, составили 10 трлн руб.

В 2023 году госрасходы, скорее всего, останутся на высоком уровне при любых сценариях развития геополитической ситуации, отмечал управляющий директор по макроэкономическому анализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах.

«В целом санкционные ограничения преодолеваются легче, чем прогнозировалось. Российский экспорт довольно успешно удается перенаправить в Азию, в первую очередь в Индию и Китай. От роста этих крупнейших азиатских экономик и торговых отношений с ними будут зависеть дальнейшие перспективы ВВП России», — полагает Калянов.

Главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова считает оценку Росстата в минус 2,1% по спаду ВВП в 2022 году вполне реалистичной. «По итогам 11 месяцев Минэкономразвития оценивало спад в 2%, а в декабре хоть и было ощутимое замедление оборота розничной торговли (на 10,5% в годовом выражении), но при этом расходы на потребление услуг не показали существенного сжатия. Было также напряжение, связанное со снижением объема экспорта сырой нефти. Однако оно, судя по всему, либо было компенсировано увеличением экспорта по каким-то другим товарным группам, либо не стало таким значительным, как ожидалось», — объясняет она.

В то же время экономист пока не улучшает свой прогноз по спаду российской экономики в 2023 году с минус 6,5% (оценка Альфа-банка была одной из самых негативных), но допускает пересмотр ожиданий в сторону повышения. «В своем прогнозе на 2023 год я закладывала ощутимый эффект снижения производства на фоне эмбарго на поставки сырой нефти и нефтепродуктов (введены с декабря прошлого года и февраля этого года соответственно. — РБК). Теперь нужно какое-то время, что посмотреть, как реальный сектор подстраивается, дожидаться результатов первого квартала. Пока ситуация скорее складывается лучше», — отмечает эксперт.

ЦБ теперь допускает, что в 2023 году российская экономика может вырасти: его прогнозный диапазон на текущий год — от минус 1% до плюс 1% (ранее он прогнозировал спад экономики в пределах 1–4%). Прогноз роста российского ВВП дает и МВФ (+0,3%).

Последующие оценки ВВП от Росстата, как правило, оказываются лучше, чем первая, следовало из анализа АКРА от 2020 года (.pdf). Первая публикуемая Росстатом оценка годового прироста ВВП оказывается ниже финальной в 75% случаев, при этом в 44% случаев накопленный за несколько лет положительный пересмотр составляет более 0,5 п.п., отмечал экономист Дмитрий Куликов. В конце 2022 года Росстат пересмотрел данные по ВВП за 2021 год: согласно уточненной оценке, ВВП в том году вырос на 5,6% — пересмотр вверх на 0,9 процентного пункта.

Удовлетворенность населения экономической и социальной политикой государства — необходимая составляющая стабильности общества, маркер того, как властям удастся или не удастся справиться с вызовами и реагировать на запросы граждан. Мониторинг оценки населением экономической политики показывает, что в течение этого года индекс оставался в зоне положительных значений, то есть преобладали положительные оценки. Максимум индекса^[1] пришелся на август — 48 пунктов, а минимум — на январь, 5 пунктов. Ни февраль, ни март этого года не стали переломными в оценках. В ноябре показатель составил 36 пунктов: 37% россиян отметили, что в целом их устраивает экономическая политика, проводимая властями; процент недовольных — 29%; еще 28% указали, что отчасти довольны, а отчасти нет.

Замеры удовлетворенности социальной политикой также указывают на преобладание положительных оценок в течение года: доля россиян, довольных проводимой социальной политикой, находилась в диапазоне 31–44%, недовольных — 24–35%, индекс^[2] менялся от 24 до 52 пунктов, максимум пришелся на август. При этом заметных колебаний в течение периода наблюдений не отмечено, кроме февраля, на который пришлось минимальное значение индекса, но уже в марте ситуация стабилизировалась. Это говорит о том, что население в целом более удовлетворено социальной политикой, чем экономической, но оба показателя достаточно устойчивы перед внешними вызовами.

Рост цен

В этом году подвергались трансформациям практически все сферы общественной жизни, экономика не стала исключением: ей пришлось пережить удары санкций, колебания курса рубля, уход иностранных компаний и многое другое. Этот год показал — вопреки пессимистичным прогнозам, российская экономика устояла, а где-то даже преуспела. Мониторинговые исследования этого года фиксируют нормализацию экономических настроений и ожиданий после снижения в марте уже к лету, адаптивный период занял примерно три месяца.

Восприятие инфляции как незначительной в течение года постепенно укреплялось — от минимальных 6% в январе-феврале до максимальных 21% и 19% в сентябре и декабре. К июлю баланс ответов «очень высокая» и «умеренная» был равным — по 37%, и далее начал преобладать вариант «умеренная». Одновременно с этим снижались оценки инфляции как очень высокой: если в начале года так думали 65% (январе), то в октябре-ноябре показатель сократился более чем в два раза — до 30%.

Следствием экономической неопределенности, ухода ряда компаний из страны и переориентации производства стал временный дефицит товаров, он достиг максимума в марте, когда 50% россиян сталкивались с дефицитом привычных товаров, невозможностью их приобрести. Уже в апреле показатель опустился до 37% и далее продолжал снижаться до 17% в октябре, в декабре с дефицитом сталкивались 19% граждан, что почти в три раза ниже по отношению к марту.

Рынок труда

Сложные экономические периоды зачастую сопряжены с массовой безработицей. Анализ данного показателя в течение года указывает на следующее: март не стал переломным моментом в росте безработицы, более того — в этом месяце отмечено его минимальное значение: 16% россиян сообщали, что в их окружении есть люди, которые потеряли работу в течение последнего месяца, в ноябре-декабре этого года показатель не превышает 19%. В этот период доля россиян, отмечающих, что в их окружении нет людей, потерявших работу в последний месяц, достигает 72%.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023-2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016-2021 годов.

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024-2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. - восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024-2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024-2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3-6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024-2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024-2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Обеспечение устойчивости развития экономики

В рамках реагирования на изменение социально-экономической и внешнеполитической ситуации Правительством Российской Федерации разработан и 15 марта 2022 г. принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее - План). В последствии План регулярно дополнялся новыми мерами с учетом изменения экономической ситуации.

В первую очередь План направлен на решение следующих задач:

- обеспечение максимальной свободы хозяйственной деятельности внутри страны - за счет сокращения избыточных процедур, контрольнонадзорной деятельности, расширения мер налогового стимулирования, ускорения бюджетирования;

- обеспечение бесперебойной работы предприятий и выстраивание новых логистических и производственных цепочек, обеспечение предприятий оборотными средствами. На это нацелена поддержка промышленности и системообразующих организаций, льготное кредитование, в том числе субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), оптимизация и расширение программ импортозамещения, снижение стоимости логистики;
- создание «зеленого коридора» для импорта - обнуление ввозных таможенных пошлин, снятие регуляторных ограничений, оптимизация таможенных процедур;
- отраслевые меры поддержки развития производства и стимулирования инноваций в промышленности (с акцентом на импортозамещение), транспорте, информационных технологиях, сельском хозяйстве, строительстве и ЖКХ, туризме;
- сохранение занятости за счет предотвращения закрытия производств, программ переобучения, расширения программ социального контракта и мобильности трудовых ресурсов;
- стабилизация ситуации на финансовых рынках за счет поддержки работы банковской системы. Данный пакет мер реализован Банком России.

Значительная часть мероприятий в рамках Плана направлена на поддержку спроса в экономике - это программы льготного кредитования корпоративного сектора и ипотечные программы для населения, грантовая поддержка бизнеса, кредитование критического импорта и иные меры содействия расширению импорта.

Часть реализуемых мер направлена на перезапуск инвестиционного цикла (совершенствование механизма СЗПК, пересмотр инфраструктурных проектов в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов).

Рынок труда и доходы населения

В условиях постепенной адаптации экономики к внешнему санкционному воздействию ситуация на рынке труда будет оставаться стабильной.

Правительством Российской Федерации в среднесрочной перспективе предполагается реализация мероприятий, направленных на снижение безработицы, повышение эффективности регулирования процессов использования трудовых ресурсов, обеспечение защиты трудовых прав граждан.

В рамках Плана реализуются, в том числе, следующие мероприятия по поддержке рынка труда:

- увеличение расходов на выплаты пособий по безработице (максимальное ежемесячное пособие составляет 12 792 рубля);
- организация общественных и временных работ;
- поддержка работников в неполной занятости (компенсация части заработной платы в пределах одного минимального размера оплаты труда на протяжении трех месяцев);
- профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование работников промышленных предприятий, находящихся под риском увольнения;
- переобучение, повышение квалификации и профессиональная переподготовка ищущих работу граждан, включая безработных граждан;
- стимулирование найма отдельных категорий граждан;
- временный перевод работников предприятий, приостановивших производство (работу), к другому работодателю с приостановкой действия первоначально заключенного трудового договора, но с сохранением течения срока его действия.

Дополнительно, в целях стимулирования занятости населения, повышен размер денежных выплат в рамках социального контракта (постановление Правительства Российской Федерации от 29 июня 2022 г. № 1160 в рамках оказания государственной социальной помощи по мероприятиям «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности» до 350 тыс. руб. и «Ведение личного подсобного хозяйства» до 200 тыс. руб., соответственно).

В результате реализации комплекса мер по содействию занятости населения численность занятого населения к 2025 г. возрастет до 72,3 млн человек (в 2021 г. - 71,7 млн человек). При этом среднегодовой уровень безработицы снизится с 4,8% от рабочей силы в 2021 г. до 4,1% в 2025 году.

Численность рабочей силы в 2022-2025 годах будет постепенно увеличиваться с 74,5 млн человек до 75,5 млн человек, в том числе за счет роста потребности в трудовых ресурсах и повышения уровня участия населения в рабочей силе.

На обеспечение устойчивого роста оплаты труда работников в прогнозный период будут направлены следующие меры:

- ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (далее - МРОТ) в соответствии с требованиями трудового законодательства;
- поддержание достигнутых уровней заработной платы отдельных категорий работников, определенных указами Президента Российской Федерации;
- проведение ежегодной индексации заработной платы иных категорий работников организаций бюджетной сферы.

Во внебюджетном секторе рост заработной платы в целом будет определяться динамикой производительности труда и предложением трудовых ресурсов на рынке труда при сохранении спроса на них.

Одновременно с этим в условиях нарастающего с марта 2022 г. санкционного давления на Российскую Федерацию основной задачей Правительства Российской Федерации в социальной сфере является поддержка наиболее уязвимых категорий граждан.

В 2022 г. по поручению Президента Российской Федерации величина прожиточного минимума, размеры страховых пенсий неработающих пенсионеров и МРОТ были проиндексированы дважды (с 1 января 2022 г. на 8,6% и с 1 июня 2022 г. на 10%). Таким образом, величина прожиточного минимума в расчете на душу населения составила 13 919 руб., в том числе для трудоспособного населения - 15 172 руб., для пенсионеров - 11 970 руб., для детей - 13 501 руб. С 2022 по 2025 год величина прожиточного минимума в среднем на душу населения вырастет на 14,2% в номинальном выражении и составит 15 899 рублей.

В среднесрочной перспективе увеличению доходов населения будет способствовать, в том числе:

- рост уровня пенсионного обеспечения выше уровня инфляции, который достигается путем увеличения размера страховой пенсии по старости неработающих пенсионеров, а также предоставления социальных доплат к пенсии;
- индексация социальных выплат, а также развитие форм предоставления социальной помощи нуждающимся гражданам;
- целевая поддержка отдельных категорий граждан, в частности семей с детьми;
- содействие занятости отдельных категорий граждан (женщин, воспитывающих детей, инвалидов, лиц старшего поколения);
- расширение мер поддержки, предоставляемых на основе оценки нуждаемости с использованием данных Единой государственной информационной системы социального обеспечения и единого ресурса сведений о населении.

Дополнительный вклад в рост доходов населения внесет опережающий рост доходов от предпринимательской деятельности. В условиях развития новых форм ведения бизнеса (платформенные решения, дистанционная занятость) и легализации занятости в ближайшие годы будет расти число самозанятых граждан, индивидуальных предпринимателей и занятых у индивидуальных предпринимателей. Условия для этого создаст реализация национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы».

Структура экономического роста

ВВП по источникам доходов

Структура ВВП по источникам формирования доходов в прогнозном периоде будет относительно стабильной, что определяется политикой в сфере роста доходов населения, социальной поддержки населения, снижения уровня бедности, реализации комплекса мер по обеспечению устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, а также решений, принимаемых в рамках налоговой политики.

Доля оплаты труда и смешанных доходов в 2022 и 2023 годах повысится на 1,5 и 0,7 п.п. соответственно в условиях реализации решений по поддержке занятости населения. В 2024-2025 годах по мере восстановления валовой прибыли доля оплаты труда будет постепенно снижаться, однако останется выше уровня 2021 г. (41,3%).

Доля чистых налогов на производство и импорт сохранится на относительно стабильном уровне на всем прогнозном периоде, что будет обусловлено, в основном, стабилизацией динамики нефтегазового сектора.

Доля валовой прибыли после сокращения до 47,0% ВВП в 2022 г. и до 46,3% в 2023 г., в последующие годы будет постепенно возрастать вследствие ускорения роста экономики, одновременно создавая условия для роста инвестиций в основной капитал.

Структура ВВП по источникам доходов

в % г/г	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100
Оплата труда	41,3	42,8	43,5	42,5	42,1
Чистые налоги на производство и импорт	10,6	10,2	10,2	10,2	10,1
Валовая прибыль экономики	48,2	47,0	46,3	47,3	47,8

ВВП по счету использования

Структура использования ВВП претерпит существенные изменения в течение 2022-2025 годов под влиянием мер, направленных на перезапуск инвестиционного цикла, восстановления потребления населения и сдвигов в структуре внешней торговли.

Основным источником роста ВВП в 2022-2025 годах останется внутренний спрос. Темпы роста расходов домашних хозяйств на конечное потребление после сокращения на 4,2% в 2022 г. выйдут в последующие годы на уровень 2,8-3,1% в 2023-2024 годах и в 2025 г. на 2,6 процента.

Начиная с 2024 г. (в годовом разрезе) ожидается ускорение роста инвестиций в основной капитал выше темпов роста экономики, что отражается в увеличении доли валового накопления основного капитала в 2024-2025 годах.

Доля чистого экспорта в ВВП резко возрастет в 2022 г. в условиях сохранения высоких цен на энергоносители и сокращения импорта, обусловленного действием санкций западных стран. При этом в последующие годы ожидается сокращение доли чистого экспорта за счет опережающих темпов восстановления импорта по сравнению с экспортом.

Темпы роста компонентов использования ВВП

в % г/г	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Расходы на конечное потребление	7,2	-2,9	1,7	2,2	2,1
Домашних хозяйств	9,5	-4,2	2,8	3,1	2,6
товары	8,7	-6,6	3,1	3,7	3,1
услуги	16,9	-0,8	2,3	2,5	2,5
Государственного управления	1,5	0,5	-1,0	-0,3	0,5
Валовое накопление	8,9	-5,7	-0,9	4,8	4,5
Основного капитала	6,8	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Чистый экспорт					
Экспорт	3,5	-9,0	-1,7	2,8	2,8
товары	1,7	-8,7	-1,7	2,5	2,4
услуги	16,0	-11,4	-1,6	6,0	6,9
Импорт	16,9	-14,5	8,0	4,2	3,3
товары	16,9	-15,4	9,5	4,1	3,0
услуги	16,6	-10,8	2,3	4,4	4,6

Структура компонентов использования ВВП

в %	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Расходы на конечное потребление	67,8	66,1	69,6	70,5	70,5
Домашних хозяйств	49,5	48,0	51,2	52,1	52,4
товары	30,2	29,3	31,3	32,0	32,2
услуги	10,6	10,4	11,1	11,2	11,3
Государственного управления	17,8	17,6	18,0	17,7	17,5
Валовое накопление	22,4	20,7	20,9	21,5	22,0
Основного капитала	19,8	19,8	20,3	20,8	21,2
Изменение запасов материальных оборотных средств	2,6	0,9	0,7	0,7	0,9

Чистый экспорт	9,5	13,1	9,2	8,0	7,4
Экспорт	30,9	29,3	26,4	25,5	24,9
товары	27,7	27,0	24,1	23,2	22,5
услуги	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
Импорт	21,3	16,2	17,2	17,5	17,4
товары	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
услуги	4,2	3,3	3,3	3,4	3,4

ВВП по счету производства

В отраслевом разрезе драйверами экономического роста в 2023-2025 годах станут отрасли, обеспечивающие инвестиционную модель развития: отрасли обрабатывающей промышленности, сфера информационных технологий, наука, строительный и транспортный комплексы, отрасли социальной сферы, в том числе, определяющие повышение качества человеческого капитала, такие как образование и здравоохранение.

Структура компонентов производства ВВП

в %	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,8	3,8	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	11,5	11,9	10,4	10,1	9,8
Обрабатывающие производства	14,4	14,4	14,6	14,6	14,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Строительство	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,7	10,9	11,4	11,4	11,5
Транспортировка и хранение	5,4	5,5	5,6	5,6	5,6
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0
Деятельность в области информации и связи	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6
Деятельность финансовая и страховая	4,1	4,5	4,5	4,5	4,5
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	8,9	9,0	9,1	9,2	9,2
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0	4,1	4,2	4,1	4,1
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,4	6,5	6,6	6,6	6,6
Образование	2,8	3,0	3,1	3,1	3,2
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9
Предоставление прочих видов услуг Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Итого в основных ценах по видам деятельности	89,9	90,5	90,9	90,9	91,0
Чистые налоги на продукты и импорт	10,1	9,5	9,1	9,1	9,0

Цены (тарифы) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе

Предпосылки для расчета параметров индексации тарифов базируются на макропараметрах прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023-2025 годы. С целью смягчения тарифной нагрузки на потребителей в 2023-2024 годах индексацию цен (тарифов) в сферах газоснабжения, электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами предлагается перенести с 1 июля 2023 года на 1 декабря 2022 года. Данная мера предполагает оперативное внесение соответствующих изменений в нормативные правовые акты в области государственного регулирования тарифов. В 2024-2025 годах индексацию предлагается проводить, как и ранее, с 1 июля.

Регулируемые цены и тарифы в сфере газоснабжения

С целью неувеличения перекрестного субсидирования индексация оптовых цен на газ для всех категорий потребителей, а также тарифов на транспортировку газа по газораспределительным сетям в 2023-2025 гг. будет проведена на уровне прогнозной инфляции, увеличенной на 3 п.п. ежегодно.

Индексация составит: 8,5% с 1 декабря 2022 г., 7% с 1 июля 2024 г. и 7% с 1 июля 2025 года.

В то же время уровень индексации тарифов на транспортировку газа по газораспределительным сетям в отношении отдельных регионов и газораспределительных организаций будет определяться с учетом необходимости реализации экономически обоснованных программ газификации и устанавливаемой регионами специальной надбавки.

Цены и тарифы в электроэнергетике

С целью компенсации сетевым компаниям инфляционного роста издержек 2022 года, рост регулируемых тарифов сетевых организаций для всех категорий потребителей в среднем по стране с 1 декабря 2022 г. оценивается в размере 9%, с 1 июля 2024 г. - на уровне 6%, с 1 июля 2025 г. - на уровне 5 процентов.

Указанные выше темпы индексации не учитывают индивидуальных решений Правительства Российской Федерации, принимаемых для устранения локальных регуляторных дисбалансов в отдельных регионах, и решений ФАС России о согласовании заявлений региональных органов регулирования об установлении тарифов, отличных от предельных уровней, установленных ФАС России.

Индексация тарифов на услуги по передаче электрической энергии по сетям Единой национальной (общероссийской) электрической сети (ЕНЭС) осуществляется с учетом поэтапного доведения мощности потребителей, подключенных к сетям ЕНЭС, учитываемой при расчете тарифов, до фактического значения (по 2,5 % ежегодно).

Размер индексации тарифов на электрическую энергию для населения в среднем по Российской Федерации с 1 декабря 2022 г. составит 9%, с 1 июля 2024 г. - 6% и с 1 июля 2025 г. - 5 процентов.

Индекс изменения платы граждан за коммунальные услуги

При установлении тарифов на 2023-2025 гг. в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения региональные органы регулирования в соответствии с законодательством должны будут учитывать в тарифах равномерную компенсацию дополнительных экономически обоснованных расходов ресурсоснабжающих организаций, вызванных ростом цен в 2022 г. на строительные материалы, металлопродукцию, сырье и топливо, не учтенных при установлении тарифов.

В целях снижения нагрузки на тарифы для населения дополнительные экономически обоснованные расходы могут частично компенсироваться за счет действующего механизма выделения субсидий ресурсоснабжающим организациям из региональных бюджетов при установлении льготных тарифов для населения и приравненных к нему категорий потребителей.

С учетом прогнозируемой индексации цен на газ и тарифов на электрическую энергию для населения, изменение совокупного платежа граждан за коммунальные услуги с 1 декабря 2022 г. в среднем по стране оценивается в размере 9%, с 1 июля 2024 г. - 6,3% и с 1 июля 2025 г. - 5,3 процента.

В соответствии с действующим законодательством, по отдельным муниципальным образованиям размер индексации может превысить установленный индекс по субъекту Российской Федерации более чем на величину предельного отклонения на основании предложений высших должностных лиц субъектов Российской Федерации с учетом реализации инвестиционных программ, соблюдения долгосрочных тарифов в рамках концессионных соглашений, реализации программ комплексного развития территорий, принятия решений об отнесении отдельных муниципальных образований к ценовым зонам теплоснабжения и перехода к модели предельного ценообразования на тепловую энергию.

В целях социальной поддержки населения субъектам Российской Федерации предстоит в полном объеме задействовать имеющийся механизм выделения адресных субсидий малообеспеченным гражданам (с долей расходов на услуги ЖКХ выше установленных региональных стандартов), прежде всего упростить процедуру получения субсидий, сделать ее более прозрачной, понятной и доступной для граждан.

Тарифы на железнодорожные перевозки

Базовая индексация тарифов на грузовые железнодорожные перевозки и услуги инфраструктуры в 2023 г. оценивается на уровне 8%, в 2024 г. - 7,1 %, в 2025 г. - 4,6 процента.

С учетом изменения величины дополнительной целевой надбавки по капитальному ремонту инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования совокупное изменение тарифов составит: в 2023 г. - 10%, в 2024 г. - 9,1%, в 2025 г. - на уровне базовой индексации.

Индексация тарифов на пассажирские перевозки в дальнем следовании в регулируемом сегменте (перевозки в плацкартных и общих вагонах) будет проведена с учетом изменения платы за пользование инфраструктурой железнодорожного транспорта (индексируется в соответствии с параметрами роста тарифов на грузовые перевозки), а также прочих расходов перевозчика (индексируются по прогнозному индексу потребительских цен). С учетом этого индексация тарифов на пассажирские перевозки в дальнем следовании в 2023 г. составит 8,1%, в 2024-2025 гг. - по 4% ежегодно.

Прогнозируемые изменения цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2023-2025 гг., %

Показатели	2021	2022	2023	2024	2025
Газ - индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая население	3,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	7,0% с 1 июля	7,0% с 1 июля
- индексация оптовых цен для населения	3,0% с 1 июля	3,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	7,0% с 1 июля	7,0% с 1 июля
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным газопроводам	3,7% с 1 июля	4,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	7,0% с 1 июля	7,0% с 1 июля
Электроэнергия - индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей	3,0% с 1 июля	3,8% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	6% с 1 июля	5% с 1 июля
Индексация тарифов на электроэнергию для населения	5,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	6% с 1 июля	5% с 1 июля
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги - размеры индексации	4,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	6,3% с 1 июля	5,3% с 1 июля
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе - индексация тарифов ¹⁾	3,7% с 1 января	5,8% с 1 января, 11% с 1 июня	8% с 1 января	7,1% с 1 января	4,6% с 1 января
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе - индексация тарифов ²⁾	3,7% с 1 января	4,3% с 1 января, 6,5% с 1 октября	8,1% с 1 января	4,0% с 1 января	4,0% с 1 января

¹ без учета надбавки на капитальный ремонт в 2023-2024 г по 2% ежегодно.

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики (Базовый вариант)

	2021	2022	2023	2024	2025
	отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия					
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	274,3	691,2	592,2	477,1	400,1

Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	304,6	829,5	700,3	550,3	449,9
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	1,18	1,06	1,05	1,08	1,11
2. Внутренние условия					
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
в среднем за год	6,7	13,9	6,0	4,7	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Демографическая ситуация в среднем за год, млн чел.					
Численность населения*	146,6	146,6	146,0	145,6	145,2
Численность населения трудоспособного возраста**	83,0	83,6	83,8	84,4	85,0
Численность населения старше трудоспособного возраста**	36,1	35,5	34,9	34,3	33,8

* С учетом развития мер поддержки рождаемости

** С учетом изменения границ трудоспособного возраста

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)

		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	112,4	105,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	113,9	106,0	104,7	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	131015	146065	149949	159714	170598
Темп роста	% г/г	104,7	97,1	99,2	102,6	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	114,9	103,5	103,9	104,1
Объем отгруженной продукции (работ. услуг)						
Номинальный объем	млрд руб.	95210	105502	106230	112263	118412
индекс промышленного производства	% г/г	106,4	98,2	98,7	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	128,4	112,9	102,1	103,4	103,1
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	99,1	100,5	101,6	101,7	101,7
Индекс-дефлятор	% г/г	118,1	109,3	105,0	104,1	104,0
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд руб.	22945	25599	26839	29363	31922
Темп роста	% г/г	107,7	98,0	99,0	103,9	103,7
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	113,9	105,9	105,3	104,8
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд руб.	39472	42942	46878	51082	54987
Темп роста	% г/г	107,8	93,9	102,7	103,7	103,1
Индекс-дефлятор	% г/г	108,1	115,9	106,3	105,1	104,4
к ВВП	%	30,1	29,4	31,3	32,0	32,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд руб.	11321	12343	13418	14468	15510
Темп роста	% г/г	116,7	99,0	101,9	102,5	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,4	110,1	106,7	105,2	104,6
к ВВП	%	8,6	8,5	8,9	9,1	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38689	35491	36799	39701	43110
Темп роста	% г/г	199,8	91,7	103,7	107,9	108,6
к ВВП	%	29,5	24,3	24,5	24,9	25,3
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд руб.	51334	53346	56122	60939	66821
Темп роста	% г/г	175,3	103,9	105,2	108,6	109,7
к ВВП	%	39,2	36,5	37,4	38,2	39,2
Амортизация						
Номинальный объем	млрд руб.	8847	9691	10585	11562	12634
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	6,8	6,6	7,1	7,2	7,4
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						

Номинальный объем	млрд руб.	151236	165653	180932	197644	215968
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	115,4	113,4	120,7	123,7	126,6
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд руб.	29535	32814	35826	38767	41649
Темп роста	% г/г	110,6	111,1	109,2	108,2	107,4
к ВВП	%	22,5	22,5	23,9	24,3	24,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	57244	63888	69452	74804	80028
	% г/г	111,5	111,6	108,7	107,7	107,0
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	104,5	98,0	102,6	102,9	102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	103,0	97,8	101,6	102,8	102,5
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	11653	13919	14375	15049	15899
	% г/г	103,0	119,4	103,3	104,7	105,6
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	15172	15669	16403	17330
пенсионеров	руб./мес.	10022	11970	12363	12942	13673
детей	руб./мес.	11303	13501	13944	14598	15422
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,3	117,0	91,4	98,7	101,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	91,3	98,3	102,5	102,4
к ВВП	%	27,8	27,0	24,1	23,2	22,5
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	250,1	254,0	262,5	275,1	287,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	90,1	103,0	103,8	103,4
к ВВП	%	14,1	11,8	12,0	12,2	12,2
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	244,3	324,6	266,5	246,9	242,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	92,6	94,6	101,3	101,4
к ВВП	%	13,7	15,1	12,1	11,0	10,3
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	55,7	49,6	49,3	52,7	56,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	88,6	98,4	106,0	106,9
к ВВП	%	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	90,9	109,8	104,7	104,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	84,6	109,5	104,1	103,0
к ВВП	%	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд долл. США	190,3	302,4	225,7	204,5	200,1
к ВВП	%	10,7	14,1	10,3	9,1	8,5
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд долл. США	122,3	247,2	157,6	134,6	124,5
к ВВП	%	6,9	11,5	7,2	6,0	5,3
Численность рабочей силы	млн чел.	75,3	74,5	74,9	75,2	75,5
Численность занятых в экономике	млн чел.	71,7	71,3	71,6	72,0	72,3
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,6	3,2	3,3	3,2	3,1
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,2	4,4	4,3	4,1
Производительность труда	%	103,1	97,6	98,7	102,1	102,1
Курс Доллара	рублей за доллар	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2

По итогам 2023 г. инфляция ожидается на уровне 5,5%. В 2024-2025 гг. она выйдет на целевой уровень Банка России 4%.

Ожидается постепенное снижение цены на нефть "Юралс" до 65 долл. США за баррель в 2025 г.

Спад физических объёмов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнётся восстановление. С 2023 г. ускорится восстановление импорта. Это приведёт к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счёта текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 г.). Давление на курс рубля снизится.

Ожидается снижение ВВП во второй половине 2022 г. и в 2023 г. В 2024-2025 гг. прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год.

Уровень безработицы снизится до 4,1% в 2025 г.

Инвестиции в основной капитал в 2024-2025 гг. будут расти опережающими темпами по сравнению с ВВП.

В настоящее время реализуется правительственный план первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления.

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

Самарская губерния образована с 1 января 1851 года на основании указа Сената от 6 декабря 1850 года. Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара (1194,5 тыс. жителей), основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Самарская область занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31% территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км и с запада на восток - на 315 км.

Область располагает значительными запасами полезных ископаемых и входит в число основных нефтедобывающих и нефтеперерабатывающих регионов страны. Удельный вес Самарской области в запасах и добыче нефти на суше России составляет 1,5% и около 3% соответственно.

Административно-территориально Самарская область делится на 11 городов, 24 поселка городского типа и 27 сельских районов (324 сельских администраций и волостей). В область входят города Самара - областной центр, Тольятти, Сызрань, Новокуйбышевск, Чапаевск, Отрадный, Жигулевск, Октябрьск, Кинель, Похвистнево, Нефтегорск. По предварительным данным Всероссийской переписи населения 2002 года численность постоянного населения области составила 3239,8 тыс. человек. Это двенадцатое место в России. Основная масса городского населения проживает в областном центре Самара (1,3 млн. человек) и городе Тольятти (0,7 млн. человек). Самарская область - один из ведущих российских промышленных регионов, отличающийся значительным многообразием отраслей промышленности. В настоящее время промышленный комплекс представлен около 400 крупными и средними предприятиями и более 4 тысячами малыми. Наибольшее развитие получили такие отрасли промышленности, как машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. На долю легковых автомобилей, производимых в области, приходится более 70% от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких, как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12%.

Географическое положение. Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в среднем течении реки Волги. Граничит: на юго-западе — с Саратовской областью, на западе и северо-западе — с Ульяновской областью, на севере — с Республикой Татарстан, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Оренбургской областью. На юго-востоке Самарская область имеет также небольшой участок границы с Казахстаном.

Природные условия. Волга делит Самарскую область на две части: правобережье (возвышенность Жигули высотой до 375 м) и левобережье (с Низким и Высоким Заволжьем). На территории области находятся Куйбышевское и Саратовское водохранилища. Климат континентальный, засушливый; средняя температура января —13 градусов, средняя температура июля +21 градус; количество осадков — 400 мм в год. На территории Самарской области распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Население

По предварительной оценке численность населения региона по состоянию на начало 2022 года составила 3211,6 тыс. человек - 2,2% населения России и 10,8% населения Приволжского федерального округа. По численности населения Самарская область занимает 12 место среди регионов России и 4 место среди регионов Приволжского федерального округа. Областной центр – городской округ – Самара с численностью населения 1172,4 тыс.человек.

Самарская область является высокоурбанизированным регионом, большинство граждан Самарской области проживают в городской местности (83,4% от численности населения области). На территории Самарской области находится уникальная двухядерная Самаро-Тольяттинская агломерация, в которой проживает более 85% населения области.

Самарская область – многонациональный регион с преобладанием русского населения – 85,6% от общей численности населения, татары – 4,1%, чуваша - 2,7%, мордва – 2,1% и др. Всего на территории области проживают представители 157 национальностей и 14 входящих в них этнических групп.

Около 60% жителей области – граждане трудоспособного возраста. Средний возраст граждан - 40,3 года. В общей численности населения области преобладают женщины – 54,3%.

Экономические преимущества и недостатки. Самарская область входит в первую пятерку наиболее экономически мощных регионов России. Этот регион — бюджетный донор. Самарская область занимает ключевое транспортно-географическое положение в европейской части России. Через нее проходят основные широтные транспортные «коридоры», связывающие Москву с Уралом и Сибирью. В недрах Самарской области имеются месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию, горючих сланцев, нерудных строительных материалов. На территории области действует одна из крупнейших в Волжском каскаде Волжская ГЭС им. Ленина. Почвы области — одни из наиболее плодородных в России, однако испытывают дефицит влаги. Развитая инфраструктура и мощная строительная база в послевоенные годы делали Самарскую область одной из наиболее привлекательных для размещения все новых и новых промышленных производств.

Основным недостатком экономического развития и жизнедеятельности населения Самарской области стала неблагоприятная экологическая обстановка вследствие перенасыщенности региона нефтеперерабатывающим и нефтехимическими производствами. Именно поэтому не был пущен новый завод по переработке химического оружия в Чапаевске. Вследствие высокой урбанизированности и инфраструктурной насыщенности территории сельское хозяйство области не удовлетворяет потребности населения в продуктах питания.

Специализация. Самарская область выделяется в России как регион концентрации обрабатывающей промышленности, прежде всего транспортного машиностроения. Здесь выпускается почти 80% всех российских легковых автомобилей.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (производство легковых автомобилей, станков, самолетов, сельскохозяйственных машин, электротехнической продукции, подшипников, оборудования для нефтяной, химической, легкой, пищевой промышленности). Развиты нефтеперерабатывающая, нефтехимическая и химическая промышленность (производство синтетического спирта, фенола, ацетона), производство стройматериалов (цемента, асбоцементных труб, шифера); пищевая промышленность (мукомольная, мясная), легкая промышленность. Самарская область является монополистом в России по производству 12 видов промышленной

продукции, в том числе легковых автомобилей, шарошечных долот, лодочных моторов, самолетов ТУ-154, алюминиевой ленты и т. п.

Основными ограничениями экономического роста в Самарской области в 2021 – 2023 годах могут стать санитарно-эпидемиологические ограничения (часть санитарно-эпидемиологических требований к условиям работы предприятий и организаций может носить долгосрочный характер), внешние риски (рецессия в мировой экономике, нестабильность на мировых рынках, замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами, увеличение глобального неравенства), недостаточные темпы роста производительности труда,

масштабы теневой экономики, риски снижения конкурентоспособности продукции региональных товаропроизводителей, нехватка финансовых ресурсов, направляемых на инвестирование, в том числе бюджетных, высокая степень износа основных фондов в регионе, недостаточная инновационная активность, недостаточное состояние и уровень развития дорожно-транспортной инфраструктуры, зависимость регионального бюджета от состояния крупных промышленных компаний, структурные диспропорции профессионально-квалификационного состава работников и др. факторы.

Итоги 2022г.

В 2022 году Самарская область, как и Россия в целом, столкнулись с несправедливыми антироссийскими санкциями и неопределенностью макроэкономических условий, что стало серьезным вызовом для социально-экономического развития. Тем не менее, регион демонстрирует хорошую адаптивность к новым реалиям. По оценке, объем валового регионального продукта в 2022 году составил 2320,4 млрд. рублей или 97,0% к уровню 2021 года в сопоставимых ценах, что существенно выше первоначальных прогнозных оценок весной 2022 года. Начиная с июня 2022 года, замедляются темпы спада в промышленном комплексе. В целом за год индекс промышленного производства составил 96,5% к предыдущему году, что обусловлено отрицательной динамикой в обрабатывающем секторе (93,2%), электроэнергетике (97,5%), водоснабжении (78,8%). В добыче полезных ископаемых отмечался небольшой рост производства (100,8%). Ключевое сдерживающее влияние на развитие промышленного сектора оказали ведущие отрасли региона, которые оказались наиболее чувствительны к внешнему санкционному давлению – автомобилестроение (индекс промышленного производства составил 61,9% к 2021 году), а также химическое производство (84,4%). Вместе с тем ряд обрабатывающих отраслей остался в зоне роста: аэрокосмическое производство – 141,1% к 2021 году, производство лекарств – 141,0%, машин и оборудования – 124,8%, готовых металлических изделий – 109,8%, пищевое производство – 103,0%. Без учета автомобилестроения снижение промышленного производства составило 0,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в 2022 году составил 204,97 млрд. рублей (119% к 2021 году в сопоставимых ценах). Аграриями региона собрано более 3,5 млн. тонн зерновых культур, что в 1,8 раза выше урожая 2021 года и является максимальным показателем с 1978 года (3,9 млн. тонн). В животноводстве по итогам 2022 года отмечается рост производства мяса (103,1% к 2021 году) и яиц (107,7%), незначительное снижение производства молока (99,5%).

Существенное внимание уделяется поддержке малого и среднего бизнеса. В результате численность занятых, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан, по оценке за 2022 год увеличилась на 11,8% до 660,5 тыс. человек. Количество самозанятых граждан возросло на 65,4% до 153,7 тыс. человек – это 9 место в России и 2 в ПФО. В 2022 году налоговые поступления от ведения предпринимательской деятельности (2 274,5 млн. рублей) увеличились на 16,5%.

Несмотря на санкционные ограничения в регионе сохранилась положительная динамика в инвестиционной сфере: в 2022 году в экономику региона вложено 446,7 млрд. рублей инвестиций в основной капитал (4 место в ПФО), что превышает высокую базу 2021 года в сопоставимых ценах на 0,2%.

Благодаря принимаемым мерам по улучшению инвестиционного и делового климата, сокращению административной нагрузки на предпринимателей, в ежегодном Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах России Самарская область закрепила в первой десятке регионов – лидеров, заняв 9 место. В настоящее время на территории Самарской области реализуется более 200 инвестиционных проектов с общим объемом инвестиций около 1,4 трлн. рублей. В 2022 году удалось повторить рекорд 2021 года по запуску новых производств – было запущено 25 новых производств, в числе которых первый в России производственно-логистический центр для нужд машиностроения (ООО «ММК-ПЛЦ-Тольятти»), Логистический центр Яндекс.Маркет, крупный хаб онлайн-ритейлера OZON, завод по производству пластиковой тары, Центр компетенций Самарского государственного медицинского университета по серийному производству суперсовременного медицинского оборудования, новая производственная площадка для производства сельскохозяйственных машин, семенной завод мощностью 86 тысяч тонн семян зерновых, зернобобовых и масличных агрокультур в год, три новых производственных корпуса ПАО «ОДК-Кузнецов» и др.

Продолжается развитие инвестиционных площадок. На территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Тольятти» (далее – ОЭЗ ППТ «Тольятти») созданы объекты инженерной инфраструктуры и транспортной сети. Работают 14 производств резидентов. Всего резидентами ОЭЗ ППТ «Тольятти» являются 31 компания с объемом заявленных инвестиций порядка 42,4 млрд. рублей и планом создания 7,8 тыс. новых рабочих мест.

В регионе действуют четыре государственных промышленных парка («Преображенка», «Чапаевск», «Тольятти» и «Тольятти 2») и два логистических парка («Новосемейкино» и «Преображенка 2»). Производственные предприятия действующих государственных парков обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой в достаточных объемах.

В настоящее время на территории промышленных парков «Преображенка», «Чапаевск» и «Тольятти» ведут деятельность 68 компаний резидентов и инвесторов. В 2022 году соглашения о реализации проектов заключены с 8 компаниями. Суммарный объем внебюджетных инвестиций резидентов и инвесторов государственных промышленных парков составил более 37,6 млрд. рублей, в том числе за 2022 год – 11 млрд. рублей. С начала действия парков создано 7 863 рабочих места (в том числе 1 645 рабочих мест, занятых в производственной деятельности).

В двух моногородах Самарской области – Тольятти и Чапаевске продолжают функционировать территории опережающего развития (далее – ТОР). В федеральный реестр резидентов ТОР, создаваемых в моногородах, включено 85 резидентов ТОР «Тольятти» и «Чапаевск», готовых инвестировать 53,5 млрд. рублей и создать 15,8 тыс. рабочих мест. На 01.01.2023 резидентами вложено 31,5 млрд. рублей, создано 9965 рабочих мест.

Продолжается работа по привлечению внебюджетных инвестиций для строительства объектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства. В настоящее время в активной стадии реализации находится 59

проектов, в том числе по 47 проектам уже осуществляется деятельность, привлечено 109,4 млрд. рублей, создано 4720 рабочих мест.

В 2022 году продолжалась работа по реализации масштабных инфраструктурных проектов, в том числе по проекту строительства мостового перехода через реку Волга в районе г.о. Тольятти и выходом на автомобильную дорогу М-5 «Урал» и по проекту создания и эксплуатации инфраструктуры железнодорожного транспорта для обеспечения деятельности ОЭЗ ППТ «Тольятти».

Сохранилась положительная динамика в строительном секторе: рост объема строительных работ составил 100,3% к 2021 году в сопоставимых ценах. За 2022 год обеспечен ввод жилья в объеме 1,88 млн. кв. м (104,4% к уровню 2021 года).

Основные процессы естественного воспроизводства в Самарской области складываются аналогично среднероссийским тенденциям. В 2022 году в регионе родилось 25 тыс. человек – на 9,6% меньше относительно аналогичного периода 2021 года. Общий показатель рождаемости составил 8,0 промилле против 8,8 промилле соответственно. Смертность граждан сократилась на 12,9 тыс. человек или на 22,3% до 44,9 тыс. человек. Общий коэффициент смертности с 18,4 промилле за 2021 год снизился до 14,4 промилле в 2022 году. В результате естественная убыль населения уменьшилась в 1,5 раза и составила 19,9 тыс. человек.

По итогам 2022 года в регионе сложилась миграционная убыль граждан: -2 тыс. человек, что обусловлено отрицательным сальдо миграции в обмене населением с другими регионами России (-1,2 тыс. человек), со странами СНГ (-0,4 тыс. человек) и странами дальнего зарубежья (-0,4 тыс. человек).

Остается стабильной ситуация на рынке труда, показатели безработицы находятся на рекордно низких значениях. С начала 2022 года уровень зарегистрированной безработицы снизился с 0,83% до 0,64% (по состоянию на 01.01.2023).

Сложившаяся в 2022 году сложная геополитическая ситуация оказала влияние на динамику уровня цен в Самарской области, как и в целом по Российской Федерации. Изменение внешних условий привело к росту неопределенности и инфляционных ожиданий, вызвало временное повышение спроса населения на потребительские товары. В результате индекс потребительских цен в Самарской области в 2022 году составил 112,7% к декабрю 2021 года.

Повышенное инфляционное давление отразилось и на благосостоянии населения Самарской области. Несмотря на стабильный рост номинальной заработной платы, увеличившейся за 2022 год на 10,9% до уровня 47,7 тыс. рублей, реальная заработная плата в регионе сократилась на 2,9%. Номинальные среднедушевые денежные доходы выросли на 14,0% за 2022 год, составив 37,2 тыс. рублей. По темпам их роста регион вошел в тройку лидеров Приволжского федерального округа, заняв второе место. Однако номинальным темпам не удалось компенсировать сложившийся уровень роста цен. Реальные денежные доходы населения Самарской области сократились на 0,6% за 2022 год.

На фоне снижения реальных денежных доходов населения в 2022 году оборот розничной торговли за 2022 год сократился на 5,6% (в сопоставимых ценах). Вместе с тем в сфере платных услуг продолжились активные восстановительные процессы, в результате которых объем платных услуг населению за 2022 год вырос на 4,2% (с учетом инфляции). Источник: Основные итоги социально-экономического развития Самарской области, региональный сервер https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/





ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

2022 год к 2021 году



Промышленное производство

96,5% ▼



Добыча полезных ископаемых

100,8% ▲



Обрабатывающее производство

93,2% ▼



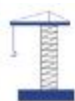
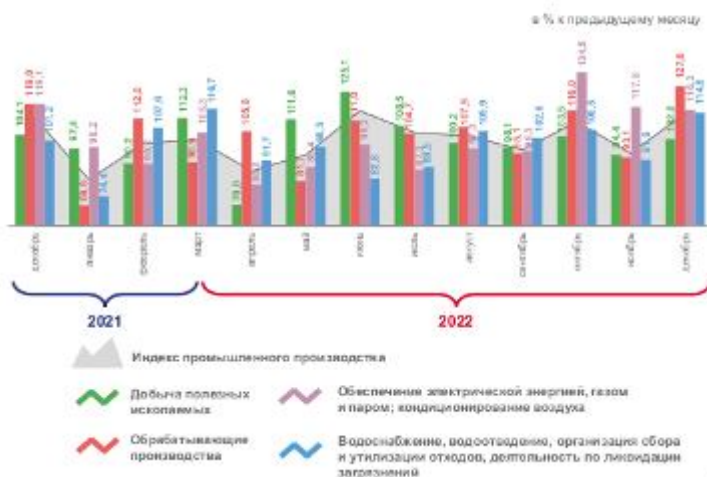
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

97,5% ▼



Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

78,8% ▼



ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

ДЕКАБРЬ 2022 ГОДА

36,6
млрд рублей

86,4% ▼
к декабрю 2021 года

2022 ГОД

283,3
млрд рублей

100,3% ▲
к 2021 году

2021 ГОД

253,9
млрд рублей

141,0% ▲
к 2020 году



Данные за 2021 и 2022 гг. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями и основным законодательством, утвержденным приказом Росстата от 26.09.2016 № 544.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На 01.01.2023 численность населения городского округа Жигулёвска составляет 53 795 человек.

Итоги социально-экономического развития городского округа Жигулёвск за 2022 года

Итоговые показатели социально-экономического развития городского округа Жигулёвск за январь-декабрь 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года:

- снижение рождаемости - родилось 406 детей - на 16,3% меньше (на 79 детей);
- снижение смертности - количество умерших составило 991 человек, что на 21,2% ниже (на 266 человек);
- снижение естественной убыли населения — значение составило 585 человек, что на 24,2% ниже;
- улучшением семейно-брачной ситуации - в отделе записи актов гражданского состояния зарегистрировано 419 браков, оформлено 278 разводов. На 100 образовавшихся семейных пар пришлось 66 расторгнутых браков (в аналогичном периоде прошлого года — 92);
- численность населения городского округа Жигулёвск на 01.01.2023 составила 52 757 человек, уменьшившись по отношению к началу 2022 года на 1,9% (1 038 человек);
- промышленное производство снизило свои темпы, индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям составил 97,5%;
- объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по крупным и средним организациям городского округа Жигулёвск, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, увеличился на 4,2% в действующих ценах и составил 65 336,9 млн. рублей;
- произведено больше: электроэнергии — на 5,5%, медицинских препаратов (сердечно-сосудистых) — в 1,9 раза, известии строительной — на 28,9%, хлеба и хлебобулочных изделий — на 11,1%;
- снижено производство: лекарственных препаратов в стоимостном выражении — в 2,3 раза, аккумуляторов свинцовых — на 27,4%, профиля алюминиевого — на 18,6%, щебня — на 15,8%, кондитерских изделий — на 3,2%;
- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) до налогообложения крупных и средних организаций — 5 929,6 млн. рублей, что на 23,6% больше уровня прошлого года;
- инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства — 2 246,9 млн. рублей, что на 30,4% больше показателя 2021 года в действующих ценах, из них: собственные средства предприятий и организаций — 1 925,9 млн. рублей (78,2%). Основная доля от общего объема инвестиций — 70,3% (1 723,0 млн. рублей) приходится на предприятия энергетического комплекса; 15,8% (388,4 млн. рублей) — на предприятия обрабатывающего сектора. Бюджетные средства занимают 20,8% от общего объема и составляют 513,0 млн. рублей;
- на природоохранную деятельность крупными и средними предприятиями направлено 319,2 млн. рублей, большая доля из них приходится на природоохранные организации федерального значения ФГБУ Национальный парк «Самарская Лука» и ФГБУ «Жигулёвский государственный природный биосферный заповедник имени И.И.Спрыгина». Собственные средства промышленных предприятий на природоохранные мероприятия — 31,3 млн. рублей, что на 7,8% больше прошлого года;
- среднесписочная численность занятых на крупных и средних предприятиях и организациях городского округа — 10 968 человек, снизилась на 1,7% или 190 человек;

- среднемесячная номинальная заработная плата – 45 398,8 рублей, 113,1% к уровню прошлого года; реальная заработная плата с учетом инфляции снизилась на 0,9% и составила 39 764,2 рубля;

- индекс потребительских цен на территории Самарской области – 114,17%. Наибольший рост цен принадлежит непродовольственным товарам, индекс составил 117,34%. Продовольственные товары подорожали на 15,99%, платные услуги на 7,29%;

- численность пенсионеров увеличилась на 0,8% (162 человека) и составила 19 346 человек. Средний размер назначенных пенсий – 19 461,77 рублей. Темп роста среднего размера пенсии в номинальном исчислении – 115,9%, реальный размер назначенной пенсии с учетом инфляции увеличился на 1,5%;

- уровень безработицы снизился и составил 1,15% (331 человек). Наибольший удельный вес среди безработных составляют: женщины – 56,5%, граждане предпенсионного возраста – 16,9%, молодежь в возрасте 16-29 лет – 9,4%, инвалиды – 4,8%, сельские жители – 2,7%. Всего обратились за трудоустройством 1 641 человек, из них трудоустроились 59,2% или 971 человек. От 86 организаций поступило 1 977 вакансий. Количество поступивших вакансий превышает количество безработных граждан, обратившихся за трудоустройством, на 20,5%;

- 358 субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП) и 183 физическим лицам - потенциальным предпринимателям оказаны 852 консультации. Фондом развития малого и среднего предпринимательства в городском округе Жигулевск предоставлены 4 займа на сумму 3 650 тыс. рублей. Состоялось 4 заседания Совета по деловому сотрудничеству, развитию и поддержке предпринимательства по наиболее актуальным темам. Проведено 14 мероприятий с количеством участников 223 человека. Заключено 180 социальных контрактов по направлению «Осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности». ГКУСО «Центр занятости городского округа Жигулевск 7 гражданам предоставлена финансовая помощь на открытие собственного дела. 5 уникальным СМСП и 4 самозанятым гражданам предоставлены 9 преференций на аренду муниципального имущества. На 01.01.2023 численность занятых в сфере СМСП – 7 596 человек, самозанятых граждан – 2 880 человек, легализовано 169 человек, 6 СМСП отнесены к категории социального предпринимательства;

- участники региональных конкурсов, направленных на поддержку предпринимательства: «Молодой предприниматель» - ИП Солянова Екатерина Андреевна, ИП Шакин Ростислав Германович - победители-получатели гранта; «Социальный предприниматель» - ИП Буинова Татьяна Александровна; «Лучший социальный проект 2022 года» - ИП Буинова Татьяна Александровна, ИП Богданова Наталья Юрьевна, ИП Шнытко Маргарита Андреевна; «Бизнес успех» - ИП Бубенцова Анна Сергеевна, ИП Балаев Владимир Николаевич;

- оборот розничной торговли увеличился на 20,4% и составил 6 617,6 млн. рублей. Всего в систему торговли, общественного питания и предприятий по оказанию услуг населению городского округа Жигулевск входят 728 объектов: 10 торговых центров, 275 магазинов, 105 НТО, 62 предприятия общественного питания, 40 аптек, 236 объектов бытовых услуг. Организованы 9 ярмарок;

- оборот общественного питания увеличился на 21,6% и составил 260,8 млн. рублей, что связано со снятием ограничительных мер, действовавших в 2021 году, в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19);

- введено в эксплуатацию 14 723 кв. м жилья (садовых и ИЖС), что на 12,6% больше, чем в 2021 году. Многоквартирные дома в эксплуатацию не вводились. Началось строительство нового жилого комплекса «Березовая роща». Проектом предусмотрено строительство двух 3-х этажных одноподъездных жилых многоквартирных домов общей площадью 3 382,15 кв. м;

- 13 молодым семьям выданы свидетельства на получение социальной выплаты на приобретение жилья. Улучшены жилищные условия 24 гражданам, в том числе: 14 детям-сиротам; 2 гражданам из категории, установленных Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»; 1 инвалиду; 3 семьям предоставлены жилые помещения в связи с произошедшим ЧС; 3 по договору социального найма; 1 медицинскому работнику предоставлено служебное жилое помещение на время исполнения им служебных обязанностей;

- в марте 2022 года на базе музейно-выставочного комплекса «Жигулевская мозаика» состоялось открытие музея промышленных предприятий городского округа Жигулевск, где размещена экспозиция трех предприятий: филиал ПАО «РусГидро»-«Жигулевская ГЭС», ООО «Энерготехмаш», ООО НПФ «МЕТА». В 2022 году в музее проведена 41 экскурсия с количеством экскурсантов 1 348 человек;

- реализован проект «Терренкур – энергия времени», одержавший победу в 2021 году в конкурсе Фонда президентских грантов. Обустроены 3 маршрута для активного отдыха и занятий терренкуром, протяженностью 600, 1500 и 3000 метров. Проведена 61 краеведческая экскурсия с количеством экскурсантов 1 040 человек;

- ФГБУ «Национальный парк «Самарская Лука» и ФГБУ «Жигулевский государственный природный биосферный заповедник имени И.И. Спрыгина» осуществляют деятельность по развитию экологического туризма. В 2022 году национальный парк и Жигулевский заповедник посетило 205 917 человек;

- открыт новый Эко-отель – «Маяк на Самарской Луке» в селе Солнечная поляна городского округа Жигулевск. Гостям предлагаются 6 номеров (18 койко-мест), на территории расположены беседки, ресторан, винотека. За период июнь-сентябрь 2022 года в эко-отеле отдохнуло 200 туристов;

- в рамках региональной составляющей федерального проекта «Повышение доступности туристических продуктов (Самарская область)» национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» в целях повышения информированности детей школьного возраста и их родителей (законных представителей) о туристических возможностях Самарской области на территории городского округа Жигулевск проведено 17 мероприятий с количеством участников 1 748 человек.

Социально-экономические показатели г.о. Жигулевск январь-декабрь 2022

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Отчетный период текущего года	Соответствующий период прошлого года	Отклонения	
					(+, -)	%
1	Индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям	%	97,5	95,6	1,9	102,0
2	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг	млн. руб.	65 336,9	62 686,0	2 650,9	104,2

	собственными силами в действующих ценах по чистым видам экономической деятельности, относящихся к промышленному производству, всего:					
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	2 000,8	1 606,9	393,9	124,5
	обрабатывающие производства	млн. руб.	35 145,4	35 273,7	-128,3	99,6
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	28 012,6	25 651,6	2 361,0	109,2
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	178,1	153,8	24,3	115,8
3	Инвестиции в основной капитал в действующих ценах	млн. руб.	2 463,9	1 889,9	574,0	130,4
4	Индекс потребительских цен на товары и услуги	%	114,17	107,34	6,83	106,4
5	Оборот розничной торговли	млн. руб.	6 617,6	5 498,2	1 119,4	120,4
6	Оборот общественного питания	млн. руб.	260,8	214,4	46,4	121,6
7	Прибыль (+), убыток (-) (сальдированный финансовый результат)	млн. руб.	5 929,6	4 797,5	1 132,1	123,6
8	Ввод в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м.	14,723	13,074	1,649	112,6
	на душу населения	тыс. кв.м.	0,30	0,24	0,06	125,0
9	Среднесписочная численность работников организаций	чел.	10 968	11 158	-190	98,3
10	Среднемесячная номинальная заработная плата	руб.	45 398,8	40 140,4	5 258,4	113,1
11	Среднемесячная реальная заработная плата	руб.	39 764,2	37 395,6	2 368,6	106,3
12	Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения	руб.	13 085	10 979	2 106,0	119,2
13	Уровень зарегистрированной безработицы на конец периода	%	1,15	1,16	-0,01	99,1
14	Численность безработных, зарегистрированных в ЦЗН г.о.Жигулевск	чел.	331	339	-8	97,6
15	Численность населения городского округа Жигулевск (на конец периода), всего:	чел.	52 757	53 795	-1 038	98,1
	родилось	чел.	406	485	-79	83,7
	умерло	чел.	991	1 257	-266	78,8
	прибыло	чел.	791	871	-80	90,8
	убыло	чел.	1 244	1 073	171	115,9
	сальдо миграции	чел.	453	202	251	224,3
16	Численность пенсионеров в городском округе Жигулевск (данные ОСФР по Самарской области)	чел.	19 346	19 184	162	100,8
17	Средний размер назначенных пенсий	руб.	19 461,77	16 786,88	2 674,89	115,9
18	Количество зарегистрированных:					
	браков	ед.	419	332	87	126,2
	разводов	ед.	278	305	-27	91,1
	количество разводов на 100 заключенных браков	ед.	66	92	-26	71,7

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

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

3.3. Анализ рынка объекта оценки.

3.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

2. Жильё (жилые здания и помещения):

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Земельный рынок:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки – это земельный участок, назначение: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации и размещения на земельном участке нежилого здания – котельной

Следовательно, объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость промышленно-складского назначения.

Классификация промышленной недвижимости

В зависимости от типа принадлежности, объекты промышленной недвижимости подразделяются на следующие типы:

- Объекты тяжелой промышленности
- Объекты пищевой и легкой промышленности
- Объекты специализации широкого спектра.

К данным объектам относятся:

- имущественные комплексы;
- заводы;
- земельные участки промышленного характера;
- бывшие ВПК.

Промышленные объекты подразделяются на категории типа: «А», «В» и «С». Прежде чем определить принадлежность объекта к тому или иному классу, он должен соответствовать определенным характеристикам. Но необходимо помнить, что параметры, определяющие объект к тому или иному классу, достаточно размытые.

Отдельным классом промышленной недвижимости являются заводы и фабрики. Данные объекты представлены одной группой, но могут отличаться друг от друга: по площади земельного участка, на котором расположен объект, по набору зданий.

Промышленные объекты могут состоять из нескольких зданий, где расположены производственные цеха. В таких предприятиях есть своя система энергоснабжения и отопления. В состав всех зданий промышленного объекта входит и административное здание. Также есть столовая и котельная. Главной характеристикой данных объектов является наличие стоянки для автотранспорта и гаражей.

Из промышленных объектов недвижимости в отдельную категорию относят складские помещения, несмотря на то, что у них есть своя классификация. Отличие складских помещений между собой состоит в различной площади, температурном режиме и ассортименте хранящихся товаров и другом.

К промышленной недвижимости также относятся мосты, путепроводы, дороги и различные другие сооружения инженерного вида.

Следовательно, промышленная недвижимость классифицируется на:

Производственные здания – промышленные и сельскохозяйственные здания.

К промышленным зданиям относятся: заводы, фабрики, предприятия транспорта и энергетики, депо, мастерские, шахты.

К сельскохозяйственным зданиям относятся: свинарники, птичники, коровники, зернохранилища.

Инженерные сооружения, состоящие из строений специального назначения: мосты, дамбы, тоннели, плотины, мачты.

Земельные участки промышленного назначения, то есть земли, находящиеся за чертой поселения и предназначенные для осуществления деятельности предприятий на этой территории.

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

Вложения в недвижимость были и остаются самыми надежными, хотя и не самыми доходными инвестициями. Бизнес на коммерческой недвижимости всегда был привлекателен с точки зрения прибыли, но пандемия 2020 года внесла свои коррективы. Складская недвижимость — лидер 2020 года, единственный сегмент продемонстрировавший рост в стрессовый для всей коммерческой недвижимости период. Розничным инвесторам эти инвестиции кажутся простыми и понятными — спрос растет, склады нужны, стоимость их воспроизведения (строительства с нуля) уже выше стоимости текущих объектов на рынке, но на деле не все так просто.

Тем не менее, это самый не адаптивный класс недвижимости, что исторически повышало требования к доходности таких объектов. И «охота за доходностью» в 2020-2021г и здесь привела к снижению ставок капитализации, что является дополнительным риском для инвесторов, и повышает требования к оценке объектов (и фондов), в которые стоит инвестировать. <p>Источник: <https://buythedip.ru/type/estate/vzglyad-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-rf-v-2021-godu.html></p>

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводительным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдаленных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По-прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Гос. структуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Рынок производственно-складской недвижимости в г. Самара

Объем качественной складской недвижимости в Самаре - на уровне 798 тыс.кв.м. На Самару приходится 5,3% объема общего спроса на складскую недвижимость в регионах России²⁰. Новое строительство: После ввода в 2020 году корпуса 11 логистического комплекса «Придорожный» в Самаре (21 тыс. кв. м), развитие складской недвижимости продолжается. За 4 млрд рублей построят логистический комплекс - фулфилмент-центра Ozon (135000кв.м, г. Чапаевск²²). Соответствующее двустороннее соглашение по развитию электронной коммерции в регионе подписали губернатор Дмитрий Азаров и генеральный директор Ozon Александр Шульгин на Петербургском международном экономическом форуме-2021. Фулфилментцентр включает в себя полный цикл "производства" интернет-заказов - от поставки товаров для хранения со стороны тысяч продавцов до получения заказа с платформы и формирования посылки. Строительство пройдет в несколько этапов. Часть блоков фулфилмент-центра введут в эксплуатацию в первой половине 2022 года. Его реализация позволит создать в регионе свыше 3000 новых рабочих мест. Дополнительные рабочие места появятся в пунктах выдачи заказов и службах доставки. Новый объект займет территорию площадью 75 тыс. кв. м.²³. Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 549тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 622тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже. Географическая структура предложения и спроса Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Советском и Кировском районах.

Структура предложения по требуемой площади В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 200- 1000кв.м.(50%), в сегменте продажи - помещения 200-1000кв.м.(34%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 1000-3000кв.м (19%) , и в аренде – более 3000 кв.м. (3%).



Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,18..0,29тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 10..28тыс.руб./кв. м. На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.




Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Куйбышевском районе города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском районе. Тенденции и прогнозы Рынок города насыщен нежилой недвижимостью всех сегментов и продолжает расти. Удельные показатели стоимости остаются на достаточно низких позициях как в аренде, так и в продаже, что подогревает интерес пользователей к их использованию. Обзор, приведенный ниже, подготовлен на основании материалов, опубликованных на сайтах: <https://realty.yandex.ru/zhigulevsk/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/?nosplash=>, <http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kommercheskaya-nedvizhimost/>, <https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya-nedvizhimost/>, https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_psn_samarskaya_oblast_jigulevsk согласно которых получена информация о предложениях по продаже коммерческой недвижимости, размещенных в свободном открытом доступе в сети интернет. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

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

В отношении объектов производственного назначения в г. Жигулевске Самарской обл. можно говорить о неразвитости рынка купли-продажи, об этом свидетельствует рынок продаж зданий и помещений, представленный в недостаточном количестве.

На период исследования в г. Жигулевске выявлено 4 объекта производственного назначения, предлагаемых к продаже. Диапазон стоимости одного квадратного метра составляет от 2 240 до 37 209 руб./ кв.м. Основными ценообразующими факторами являются местоположение, транспортная доступность, площадь помещений, площадь земельного участка. Не менее важным ценообразующим фактором является и наличие коммуникаций.

Характеристика предлагаемых на продажу коммерческих площадей производственного назначения г.Жигулевска




Своб. назнач., 70 м² за 1,3 млн. руб.
Включая НДС 216666 руб. - 18 571 руб. за м²

Жигулевск
Самарская область, Жигулевск, улица Гидростроителей, 2

Продан объект с тем помещением под склад, бокс, мини производство, все коммуникации подведены, минимально всего 2 тыс в год, при желании можно построить 2 этаж, документы готовы, на сделку выходишь сразу, торг.

+7 958 732-59... В избранное Пожаловаться

Е.И.ИЗЮДОВА - ИЖИД




Здание 788 м² за 10 млн. руб.
Без НДС - 12 690 руб. за м²

пос. Яблоневый Овраг
Самарская область, Жигулевск, пос. Яблоневый Овраг

Продается здание кирпичной, помещения подходит под любое производство с отдельным подвалом. В здании требуется косметический ремонт. Разумный торг приветствуется

+7 958 732-52... В избранное Пожаловаться

И.И.ИЗЮДОВА - ИЖИД




Помещение под производство 430 м² за 16 млн. руб.
Включая НДС 266666 руб. - 37 209 руб. за м²

Жигулевск
СК «на Московском шоссе, 125бс1»
Самарская область, Жигулевск, Московское шоссе, 125бс1

зем. участок в собственности 0,35 га, длина 430 кв. м, высота потолков 11 метров, есть кран-балка 5 тонн, можно 10 тонн, от пола до кроки- 7,20 м, канализация- центральная, сарай складов, 200 кВт эл-во, есть возможность увеличения, собственн. газопровод - 330 м...

+7 958 732-66... В избранное Пожаловаться

И.И.ИЗЮДОВА - ИЖИД



Помещение под производство 2 455 м² за 5,5 млн. руб.
Включая НДС 916666 руб. - 2 240 руб. за м²

пос. Яблоневый Овраг
СК «на ул. Энергетиков, 2А»
Самарская область, Жигулевск, пос. Яблоневый Овраг, улица Энергетиков, 2А

Производственная база по адресу: г. Жигулевск, ул. Энергетиков, 2А стр. 3. Земельный участок 1 га в собственности, частично опорошен. Производственный цех общей площадью 2 455 кв. м., высота потолков 9 метров. Размеры без окон. Коммуникации: централизов. канализация...

+7 958 732-66... В избранное Пожаловаться

И.И.ИЗЮДОВА - ИЖИД

На период исследования в г.о. Жигулевске выявлено одно предложение по аренде объектов недвижимости производственного назначения.

avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_1946517767

Жигулевск: Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам

Свободного назначения, 100 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 4 февраля в 22:08



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 100 м²

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

100 Р
в месяц за м²

100 Р в месяц за м², без налога

Показать телефон
8 800 800 80 80

Написать сообщение

Виталий
Арендодатель
На Авито с августа 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1946517767, 8 2198 (+5)

Рынок недвижимости промышленного назначения в г. Жигулевске не развит. На дату оценки имеются только единичные предложения продажи и аренде такой недвижимости, которые не дают возможности оценщику выполнить статистическую обработку рыночных данных для выявления основных ценообразующих факторов. Так как г. Жигулевск расположен вблизи г. Тольятти, кроме этого между двумя городами имеются тесные, неразрывные экономические и социальные связи (большинство жигулевцев работают на тольяттинских предприятиях), соответственно, ситуации на рынке недвижимости Жигулевска изменяется параллельно рынку Тольятти. Поэтому в краткосрочной перспективе можно предположить, что цены в Жигулевске будут меняться параллельно ценам в г. Тольятти. На основании изложенного, далее проведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости промышленного назначения в г. Тольятти.

Аренда ПрзСкл\База	Центральный Промзона\Новозаводская 2А	0-602	602 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Промзона\Базовая 46	0-460	46000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Промзона\Базовая 46 Фотографии	460-1340	134000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Парина Фотографии	0-2200	770000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Базовая 24 Фотографии	2000-3300	60000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Базовая 24 Фотографии	0-2200	70000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Центральный Ц.о-н\Базовая 22 Фотографии	624-637	108290 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Комсомольский К.о-н\Ярославская 8 Фотографии	0-4035	403500 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\База	Ставропольский Тимофеевка\ Фотографии	0-500	40000 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 36	1000-32000	4800000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Заставная 17А	0-430	64500 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 16 Фотографии	0-300	54000 р	Риэлт-центр 88482997777	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная	0-310	58900 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	0-1100	264000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Северная 10Е Фотографии	0-16000	4000000 р	Частные объявления	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	0-2182	567320 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная 16А 📷 Фотографии	0-250	62500 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная 16А	0-250	62500 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная 112	0-350	70000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 📷 Фотографии	0-600	78000 р	Натали 28-36-06	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Вокзальная 112	0-800	120000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский 3 кв. Московский пр-т 39 📷 Фотографии	0-400	120000 р	Рус.Жемчужина-1 22-44-44	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Коммунальная 33А 📷 Фотографии	0-1638	250000 р	ТСЗ 40-18-19	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Автозаводский Промзона\Борковская 36	0-60975	320000 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Промзона\Ларина 📷 Фотографии	0-362	54300 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Ларина	300-1450	232000 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Промзона\Туликовский пр-д 4 📷 Фотографии	600-2975	535500 р	ФЛ 89276126240 89276126240	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Новозаводская 51 📷 Фотографии	0-320	96000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Промзона\Обводное ш-се 72	0-250	87500 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Обводное 34 📷 Фотографии	0-1100	1000 р	Перспектива24-Тольятти 89879348580	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный К.р-н\Матросова	0-350	5000 р	Сто квадратов + 58-07-15	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Ларина/Базовая 📷 Фотографии	0-247	40000 р	Николь 46-47-47	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Комсомольская 18 📷 Фотографии	0-265	53000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Радищева 📷 Фотографии	0-432	108000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Центральный Ц.р-н\Радищева 📷 Фотографии	0-640	148000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Ярославская 📷 Фотографии	450-1060	159000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Коммунистическая Фотографии	0-850	127500 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Коммунистическая Фотографии	500-2000	300000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Ярославская Фотографии	0-1000	180000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Комсомольский К.р-н\Никонова Фотографии	0-650	123500 р	ФЛ 62-42-87 62-42-87	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Ягодное\Вознесенского 1 Фотографии	0-1100	110000 р	АБСОЛЮТ 71-56-71	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Приморский\Спортивная	0-300	54000 р	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Н.Санчелеев\Чапаева 137 Фотографии	0-5000	1750000 р	Волж.проспект 47-52-00	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Тимофеевка\Обводная 5А Фотографии	0-3350	1336650 р	АСТЕЛЬ 62-10-11	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Производство	Ставропольский Тимофеевка\Земляничная	0-270	70000 р	НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО 61-48-04	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	1-16362	1 р	ФЛ 62-15-96 62-15-96	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-10000	300000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная	0-450	36000 р	Сфера-2 49-83-17	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Северная Фотографии	0-1000	100000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-1000	120000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>
Аренда ПрзСкл\Склад	Автозаводский Промзона\Вокзальная Фотографии	500-10000	1200000 р	Тольятти плюс 61-93-81	Развернуть	<input type="checkbox"/>

Ист.информации: http://volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

Ценообразование для производственно-складских объектов отражает востребованность объектов: чем ближе к городам и райцентрам, тем дороже; чем более «живой» объект, тем выше его цена. В аренду сдаются исключительно готовые к использованию объекты, а для продажи иногда предлагаются объекты в неудовлетворительном состоянии, но низкие ставки зачастую связаны с какими-либо юридическими вопросами.

На ценообразование объектов существенным образом влияет стоимость земли. Однако это может сказаться только на стоимости новых зданий и сооружений, которые очень редко продаются на рынке. Значительную часть предложений составляют здания возрастом старше 20 лет, построенные в советские времена.

Представленные объекты имеют очень большой разброс характеристик, как конструктивных, так и возрастных. Это существенно сказывается при формировании цены на каждый объект. Кроме того, данный рынок недвижимости ограниченный (мало предложения объектов и потенциальных потребителей), малоподвижный и, как следствие, высоко субъективный. Все это не позволяет провести глубокий анализ данного сегмента рынка.

Высокие ставки, предлагаемые на рынке недвижимости, можно объяснить несовершенством ценообразования в этом сегменте рынка и высокой субъективностью в подходе к формированию ставок аренды со стороны собственников. Однако при незначительном спросе, высокие ставки являются непривлекательными для местных предпринимателей.

Как видно из приведенных таблиц уровень арендных ставок для помещений под производство составляет от 40 до 350 руб. /кв. м.

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

Информация о спросе.

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

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

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

- размеры,
- удаленность от областного центра,
- состояние или готовность к немедленному использованию,
- обеспеченность коммуникациями, в том числе железнодорожным подъездом.

Выводы по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

Дать отчетливый долгосрочный прогноз затруднительно, т. к. рынок проходит самую начальную стадию формирования. Если возможно такое сравнение, то рынок промышленной недвижимости в настоящее время находится в таком же состоянии, что и рынок офисной недвижимости в начале 90-х годов. В данный момент рынок промышленной недвижимости находится в критичном состоянии, это обуславливается низкокачественными помещениями, которые ожидают своих собственников, увеличивающимся количеством мелких арендаторов, а также использованием промышленных зон не по назначению. Сократилось количество компаний, которые качественно предоставляли услуги клиентам на рынке промышленной недвижимости. На рынке предлагаются ветхие промышленные здания и помещения. Крупными владельцами промышленной недвижимости остаются государство и предприятия оборонного комплекса, это обстоятельство и приводит к малому количеству производственных помещений.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

1. Теоретические основы

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

2. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного

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

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

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

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

Законодательная разрешенность

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

Рассматриваемый земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями. Вокруг, на прилегающей к земельному участку территории расположены жилые дома, гаражные массивы. Учитывая разрешенное использование земельного участка – предполагается невозможным строительство объектов производственного назначения, связанных с промышленным производством, результатом работы которого могут быть промышленные отходы, загрязняющие окружающую среду. В отношении других оставшихся вариантов законодательных ограничений не выявлено.

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

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

Определенный перекоп спроса и предложения заключается в том, что в аренду и собственность предлагались и предлагаются по преимуществу крупные помещения, тогда как развивающемуся мелкому и среднему бизнесу требуется больше небольших и малых помещений. Помещения с преобладанием значительной высоты потолков, и, следовательно, большого объема, требуют существенных затрат на отопление и даже освещение, в то время как существующие предприятия сильно заинтересованы в снижении объема коммунальных затрат, стоимость которых постоянно растет.

Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью.

Наличие на некотором удалении от объекта оценки жилых многоквартирных домов с населением позволяет и далее, опираясь на местные трудовые ресурсы, планировать коммерческое использование здания, основанное на производстве или оказании складских услуг.

Экономические выгоды владения объектом на праве собственности выражены не четко, использование объектов затруднено из-за отсутствия коммуникаций и в случае наиболее эффективного использования под склады связано со значительным риском неполучения ожидаемых доходов из-за вакансий и, частично, неплатежей.

Все эти особенности позволяют оценить коммерческую привлекательность объекта как низкую.

Учитывая низкую коммерческую ценность здания, обусловленную не приспособленностью для ведения предпринимательской деятельности малого и среднего масштаба, а так же физическое состояние объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным экономически, является снос строений.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

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

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Определение стоимости нового строительства производится на основании:

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

- *данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников;*

- *расчетов стоимости нового строительства.*

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

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

Выбор принятого вида стоимости должен быть обоснован в отчете.

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

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

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

К составляющим износа относят:

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

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;

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

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

К *количественным методикам* обычно относят:

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

К *качественным методикам* относят:

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

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.13,21)

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

Сдох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов и методов при оценке улучшений земельного участка.

В рамках **затратного подхода** определена сумма затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, которая далее уменьшена на величину физического износа и экономического устаревания. К полученной величине прибавлена рыночная стоимость прав аренды земельного участка.

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости объектов оценки. В качестве объектов сравнения выбираются аналогичные помещения, сопоставимые с оцениваемыми по своим характеристикам.

В данном случае, учитывая физическое состояние объекта (аварийное), и особенности рынка складских и производственных помещений, нет возможности сделать соответствующую выборку объектов – аналогов. Рынок развит настолько слабо, что в доступных источниках информации нет сведений ни об одной сделке или предложении к продаже сопоставимых объектов.

Принято решение об отказе в применении сравнительного подхода.

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

В данном случае **Доходный подход** не применялся

Подходы и методы, применяемые при оценке земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

в сравнительном подходе –

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

в доходном подходе –

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования,

в затратном подходе –

- метод изъятия,
- метод определения затрат на освоение,
- оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенные для их размещения.

Сравнительный подход.

1.Метод сравнения продаж .

Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды земельных участков.

2.Метод выделения.

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

3.Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных участков.

Преимущества сравнительного подхода:

1. Относительная простота и легкость расчетов.
- 2.Оценка наиболее объективна и достоверна при наличии сопоставимой информации по прошедшим сделкам на земельном рынке.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Большая погрешность результатов в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или низкой их достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.
- 2.Требуется проведение тщательного анализа исходной информации и определенного опыта оценщика.

Доходный подход.

1. Метод капитализации земельной ренты.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

2. Метод остатка.

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

3. Метод предполагаемого использования

Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Преимущества доходного подхода:

Доходный подход позволяет учесть потенциальный доход, приносимый владельцу земельного участка.

Учитываются возможные финансовые и правовые риски для покупателя земельного участка.

Недостатки доходного подхода:

1. Сложность в определении ставки капитализации для земельного участка.
2. Громоздкость техники расчетов (использование основ финансовой математики) при определении денежных потоков доходов и расходов, распределение их во времени, сопоставление результатов.
3. Необходимость исследований и прогнозов в сфере экономики, финансов, правовой области земельных отношений.
4. Неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке.

Затратный подход.

1. Метод изъятия

Определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод основан на технике остатка для земли.

2. Метод определения затрат на освоение-

Определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы.

Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

3. Оценка затрат на инфраструктуру –

Применяется для земель поселений.

При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшения городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок

Недостатки затратного подхода:

1. Необъективность оценки стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10-15 лет, так как с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает.
2. Сложность расчета стоимости затрат на воспроизводство зданий и сооружений в условиях высокой инфляции, а также стоимости воспроизводства всех улучшений городских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Выбор методов оценки земельного участка

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

4. 2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Затратный подход

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

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

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

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

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

1. Оценка полной стоимости замещения объекта оценки на действительную дату оценки.
2. Оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до придания новому, первоначально свободному сооружению, соответствующего рыночному уровню занятости и обустройства.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
4. Оценка величины общего накопленного износа зданий и сооружений объекта оценки.
5. Оценка стоимости замещения объекта оценки.
6. Оценка общей рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли или прав аренды на землю.

Сравнительный подход - Метод сравнения продаж.

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

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

Последовательность расчета :

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

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

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

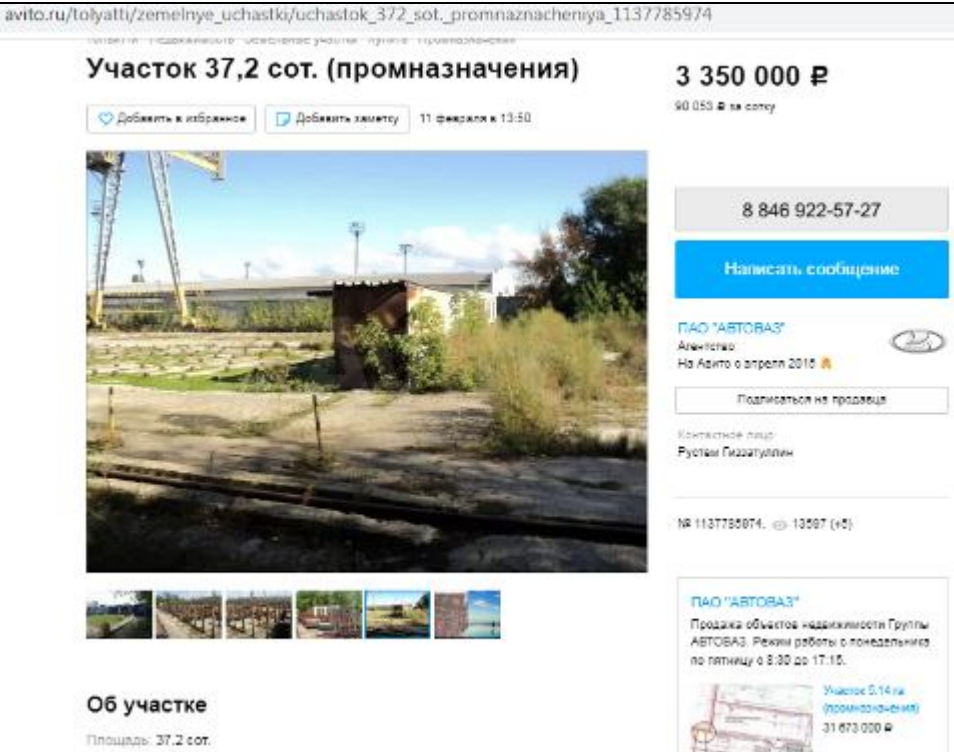
Основные элементы сравнения :

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

На момент проведения оценки было выбрано три объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки – земельные участки под коммерческую застройку, расположенные в г.Жигулевске, что связано с ограниченным объемом информации о земельных участках, предоставляемых под коммерческую застройку.

Описание объектов-аналогов

Таблица №3

<p>Аналог1</p> <p>https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_372_sot_promnaznacheniy_a_1137785974</p>	 <p>The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is 'Участок 37,2 сот. (промназначения)' (Plot 37.2 acres (industrial purpose)). The price is listed as '3 350 000 ₽'. Below the price, there is a phone number '8 846 922-57-27' and a button 'Написать сообщение' (Write message). The listing is from 'ПАО "АВТОВАЗ"' (JSC 'AVTOBAZ') and is dated 'На Avito с апреля 2016'. There is a button 'Подписаться на продажи' (Subscribe to sales). The contact person is 'Руслан Газизуллин'. The listing ID is '№ 1137785974'. At the bottom, there is a section 'Об участке' (About the plot) with the area 'Площадь: 37,2 сот.' (Area: 37.2 acres). There are also several small thumbnail images of the plot and surrounding area.</p>
--	---

	<p>avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_372_sot_promnaznacheniya_1137785974</p> <p>Самарская область, Тольятти, Автозаводский район р-н Автозаводский</p> <p>Скрыть карту</p> <p>3 350 000 ₽ 90 063 ₽ за сотку</p> <p>8 846 922-57-27</p> <p>Написать сообщение</p> <p>ПАО "АВТОВАЗ" Аккредитовано На Авито с апреля 2015</p> <p>Подписаться на продажи</p> <p>Контактное лицо: Рустем Газизуллин</p> <p>№ 1137785974, 13007 (+5)</p> <p>Описание</p> <p>ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА</p> <p>Объект – щебеночная площадка.</p> <p>Назначение: нежилое, для склада металла.</p> <p>Площадь: 3 723,4 кв.м.</p> <p>Кadaстровый номер: 63.09.0102156.1344.</p> <p>ПАО "АВТОВАЗ" Продажа объектов недвижимости Группы АВТОВАЗ. Режим работы с понедельника по пятницу с 8:30 до 17:15.</p>
<p>Аналог2</p> <p>https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_449394580</p>	<p>avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_449394580</p> <p>Тольятти - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленность</p> <p>Участок 42 сот. (промназначения)</p> <p>Добавить в избранное Добавить записку 9 марта в 15:10</p> <p>4 200 000 ₽ Кредит наличными под авто: Оформить в Тинькофф. Подробнее</p> <p>8 917 974-17-31</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Строй-Экспо STROYEXPO-TLT Аккредитовано На Авито с октября 2014 Завершено 16 объявлений</p> <p>4 объявления пользовались</p> <p>Подписаться на продажи</p> <p>Контактное лицо: Сергей Александрович</p> <p>№ 449394580, 5944 (+2)</p> <p>Площадь: 42 сот. Расстояние до города: в черте города</p> <p>Самарская область, Тольятти, Технопарк Строй-Экспо р-н Автозаводский</p> <p>Скрыть карту</p>

avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_449394580

Расположение

Самарская область, Тольятти, Технопарк Строй-Экспо
р-н Автозаводский



Описание

Офисерский/Заставная. Все коммуникации. Газ. Зона ГН-4. Собственность. Участки

63.09.0103035.3452 63.09.0103035.3453
63.09.0103035.3455 63.09.0103035.3456
63.09.0103035.3458 63.09.0103035.3459
63.09.0103035.3461 63.09.0103035.3462
63.09.0103035.3464 63.09.0103035.3465 63.09.0102164.607 63.09.0102164.610
63.09.0102164.612 63.09.0102164.613
Удобный завод с ул. Давыдовского. На схеме промышленная территория. Возможно
раскочка. Пущая защита Ваших средств от инфляции.

Аналог 3

http://volgainfo.net/togliatti/object/uchastki/TLT0514_80/

Участок 37,2 сот. (промн.)

ФОТО - Волга-Инфо

Word

volgainfo.net

ФОТО - Волга-Инфо недвижимость Тольятти, Самара, Уфа, Волгоград.

Альбатрос

НОВЫЕ 9-ЭТАЖНЫЕ ДОМА в с. ПОДСТЕПКИ

616-626

КПК «Солидарность» 8 (8482) 378017

Дата	2020-09-20 00:00:00
Назначение	Промышл.
Район	ЖК
Адрес	Поселок 9
Площадь участка	0,70
Цена тыс.руб.	3000
Примечания	Участок находится на трассе М-5 под производственную базу в районе Автовокзала г.Жигулевска. Порт возможен.
Дополнительная информация	Участок находится на трассе М-5 под производственную базу в районе Автовокзала г.Жигулевска. Порт возможен.
Фирма	ОП 89047428330 (СНП)
Агент	Людмила Ефимова 89179636780
Телефон контакта	80047428330

*За достоверность информации об объекте отвечает секционодержатель!

Поделись...

Обоснование величин корректировок.

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

1. Оцениваемые права.

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

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Принимается как средняя величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю. Стоимость земельных участков уменьшается на величину заложенных в цену услуг риэлторских компаний и также на величину «припродажной скидки». Цена предложения корректируется с учетом поправки на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

Цена предложения корректируется с учетом поправки на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции.

Скидка на торг принимается на основании публикации «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.», под ред. Лейфера Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.

Для земельных участков под индустриальную застройку расширенный диапазон значений составляет 17-19,1%.

Учитывая экономическую ситуацию в стране, низкую активность рынка коммерческой недвижимости, принимается максимальное значение диапазона -19,1%.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

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

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

Земельные участки были выставлены на продажу в 1,2 - м квартале 2023г. Предложение актуально на дату оценки. Корректировка не требуется.

5. Местоположение, транспортная доступность.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются: удобство подъездных путей, деловая репутация района, характер застройки. Объекты аналоги имеют подъездные пути, одинаковую транспортную доступность и деловую активность. Корректировка не требуется.

6. Рельеф участка.

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

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

Все объекты-аналоги относятся к категории земель – земли населенных пунктов, назначение – для размещения промышленных объектов.

Права иных лиц на земельный участок не выявлены. Корректировки не применяются.

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

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

8. Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 4

Расчетная часть				
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		3350000	4200000	3500000
Площадь общая, кв.м.	2628	3720	4200	3000

Удельная цена предложения, руб./м ²		901	1000	1067
Поправка на уторгование		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная цена		729	809	844
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Условия продажи	Предполагаемая сделка	предложение на продажу	предложение на продажу	предложение на продажу
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Условия рынка	Июль 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение	Земли населенных пунктов, промышленное назначение
Поправка на вид использования/зонирование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Местоположение				
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на форму		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Рельеф участка	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Поправка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Поправка на другие характеристики		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		729	809	844
Присвоенный вес		33,3%	33,3%	33,3%
Итого рыночная стоимость, руб./м ²	780			
Площадь Объекта оценки, м ²	2628			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	2 050 000			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.	2 050 000			

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 2628 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

2 050 000 (Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей

Определение полной стоимости замещения зданий, сооружений.

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости строительства по УПВС производится по следующей формуле:

$$СЗ = (V \times (С_{ед}^{восст} \times K_{клим} \times K_{отсут} \times K_{доп} \times K_{капит}) \times K_{69-84} \times K_{84-тек.} \times K_{84-91} \times K_{91-01} \times K_{01-тек.}) \times K_{пп}$$

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

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

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

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

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

K_{отсут} – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо элементов.

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

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

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

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

K₉₁₋₂₀₀₁ – индекс изменения сметных цен 1991 года к ценам 2001 года ([Письмо Минстроя России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09](#)) 45,12/3,99 = 11,31

K_{01-1 кв-л 23} – индекс изменения сметных цен 2001 года к ценам на 1 кв-л 2023г. ([Письмо Минстроя России от 07.02.2022 N 4153-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 16.02.2023 N 5747-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 24.02.2023 N 7009-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 02.03.2023 N 8139-ИФ/09](#); [Письмо Минстроя России от 04.03.2023 N 8556-ИФ/09](#));

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

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Таблица №6

Наименован. объекта	Основание расчета	V	С _{ед} ^{восст}	K _{кл} ^{им}	K _{отсут}	K _{до} ^{п.}	K _{кап}	K ₆₉₋₈₄	K ₈₄₋₉₁	K ₉₁₋₂₀₀₁	K _{01-тек}	ПСЗ
		м.куб	руб.	коэффициент								Руб.
Котельная (Лит.А)	УПВС №28, т.151	2105	8,1	1	1	1	1	1,17	1,59	11,31	4,83	1 732 726
Пристрой (Лит.А1)	УПВС №28, т.151	1169	8,2	1	1	1	1	1,17	1,59	11,31	4,83	974 139

Определение величины износа зданий.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ и внешний (экономический) износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Определение физического износа.

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

Расчет физического износа проводится по формуле:

$$i = 1 \quad i - \text{констр} \quad i - \text{констр}$$

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

$$i = n$$

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

$i - \text{констр}$
 γ - коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости замещения здания (определяется по УПВС).

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

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

Расчет физического износа – методом экспертной оценки.

Котельная (лит. А)

Таблица №7

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	10	60	6,0
Стены	23	60	13,8
Перекрытия	6	80	4,8
Крыша	5	100	5,0
Полы	3	100	3,0
Проемы	8	100	8,0
Отделочные работы	4	100	4,0
Инженерные сети	0		0,0
Дымовая труба	0		0,0
Фундамент под трубу	7	80	5,6
Итого:	66		50,2%
И. физ. = 50,2 * 100 / 66 = 76			
Общий физический износ		76,0%	

Пристрой (лит. А1)

Таблица №8

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	9	60	5,4
Стены	23	60	13,8
Перекрытия	6	80	4,8
Крыша	5	100	5,0
Полы	3	100	3,0
Проемы	8	100	8,0
Отделочные работы	4	100	4,0
Инженерные сети	0		0,0
Дымовая труба	0		0,0
Фундамент под трубу	7	80	5,6
Итого:	65		49,60%
И. физ. = 49,6 * 100 / 65 = 76			
Общий физический износ		76,0%	

Определение функционального износа.

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

Исправимый функциональный износ.

К исправимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным рыночным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично исправимому физическому износу исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления.

Исправимый функциональный износ вызывается:

недостатками, *требующими добавления элементов* (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении, и без которых здание или сооружение не соответствует современным стандартам).

К *недостаткам, требующим добавления*, относят позиции, которых нет в существующем сооружении и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам.

Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

недостатками, *требующими замены или модернизации элементов* (строительные элементы, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам функциональности).

К *недостаткам, требующим замены или модернизации элементов*, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, *измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов*. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

"сверхулучшениями" (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

К *"сверхулучшениям"* относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Исправимый функциональный износ за счет *"сверхулучшений"* *измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций сверхулучшений, минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место*.

Общим принципом расчета исправимого функционального износа является то, что он измеряется издержками на его исправление.

Неисправимый функциональный износ.

Неисправимый функциональный износ вызывается:

недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть.

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий. минус стоимость этих позиций, если они были включены в стоимость нового строительства.

недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно.

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового, минус относящийся физический износ, минус стоимость добавленного (то есть настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции).

"сверхулучшениями".

Последовательность расчета неисправимого функционального износа за счет *"сверхулучшений"* определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет *"сверхулучшений"* измеряется как восстановительная стоимость элементов *"сверхулучшениями"*, минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием сверхулучшений, минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д. - связанные с наличием *"сверхулучшения"*.

Определение внешнего износа.

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

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

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

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

В данном случае износ неустранимый — износ, устранение которого экономически нецелесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа не способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Определение рыночной стоимости материалов от разборки улучшений объекта.

В соответствии с методикой, изложенной в Строительных нормах (СН 436-72) «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» (смотри Приложение) рассчитываем примерную норму выхода материалов, получаемых от разборки здания при сносе.

Таблица 9

Наименование объекта	Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Выход материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)
Материалы, получаемые от разбора здания котельной Лит.А, объемом 1169 куб.м.	1-2-4-в	3,4
Материалы, получаемые от разбора здания котельной Лит.А1, объемом 2105 куб.м.	1-2-4-д	2,0

Таблица 10

Наименование объекта	Стоимость затрат на создание объекта, идентичного оцениваемому объекту, без НДС, руб.	Стоимость затрат на создание объекта, идентичного оцениваемому объекту, с НДС, руб.	Выход материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)	Рыночная стоимость материалов оставшихся от разборки, руб. с НДС
Материалы, получаемые от разбора здания котельной Лит.А, объемом 1169 куб.м.	1 732 726	2 079 271	3,4	71000
Материалы, получаемые от разбора здания котельной Лит.А1, объемом 2105 куб.м.	974 139	1 168 967	2,0	23000
Итого, руб.				94 000
	Рыночная стоимость, руб.	Износ, %		
Ограждение высотой 1,47м. из стальной оцинкованной сетки, столбы ж/бетонные, общей протяженности 102 п.м.	211 948	5%		201 000
Стоимость земельного участка, руб.	2 050 000			2 050 000
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.				2 345 000

Таким образом, **рыночная стоимость** объекта недвижимости, определенная затратным подходом, округленно составляет на дату оценки с учетом НДС: **3 806 000 (Три миллиона восемьсот шесть тысяч) рублей**

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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

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

Ст. Об. = ЗП х ф зп + СП х ф сп, где

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

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

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

Затратный подход.

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

Сравнительный подход.

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

Не применялся.

Доходный подход.

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Таблица №11

Наименование объекта	Доходный подход Руб.	Затратный подход, с НДС Руб.	Сравнительный подход, с НДС Руб.	Рыночная Стоимость с учетом НДС, руб.
Весовой коэффициент	0	1	0	
Объект оценки нежилое здание	0	2 345 000	0	2 345 000

Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., кадастровый номер 63:02:0206002:1342, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 345 000 (Два миллиона триста сорок пять тысяч) рублей

5. ВЫВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

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

Рыночная стоимость нежилого здания (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 2628 кв.м., кадастровый номер 63:02:0206002:1342, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной №1, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Жигулевск, ул.Морквашинская, котельная №1 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

2 345 000 (Два миллиона триста сорок пять тысяч) рублей

В том числе:

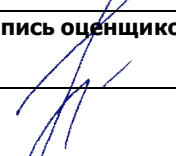
Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание (Лит.АА1), общей площадью 409,40 кв.м.	295 000 с учетом НДС в том числе НДС 49166,67
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации котельной, общая площадь 4 502 кв.м.	2 050 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	2 345 000

Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

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

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

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

6. ЛИТЕРАТУРА.

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

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

Книги, справочные и периодические издания.

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- Приложение 1. Фотографии оцениваемого объекта
- Приложение 2. Копии технических паспортов на здания
- Приложение 3. Сведения об оценщике









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Самарская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

17 октября 2001 года

Основание Решение Жигулевского городского суда Самарской области от 03.07.2001 г., вступившее в законную силу 14.07.2001 г.

Субъект права МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ЖИГУЛЕВСК
Зарегистрировано постановлением Самарской губернской Думы № 256 от 26.09.1996 г.

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ЛИТ. А, А1)
Площадь: 409,40 кв.м

Адрес объекта Самарская область, г. Жигулевск, ул. Морквашинская, котельная № 1

Кадастровый (условный) номер объекта
63:02:000000:0000(0)/5:0000619:АА1/0061:06:0091:000:0:0

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2001 года
сделана запись регистрации 63-02-1/2001-3089.1

Регистратор Будак С.Д.



Серия 63-АА

271361 *

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.07.2023г.			
Кадастровый номер:	63:02:0206002:1347		
Номер кадастрового квартала:	63:02:0206002		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская		
Площадь, м2:	2628 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:02:0206002:856, 63:02:0206002:1048		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для дальнейшей эксплуатации котельной № 1		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Вольчак Артем Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация городского округа Жигулевск Самарской области		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA6E1F07A347CFAD6F478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.07.2023г.			
Кадастровый номер:	63:02:0206002:1347		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Жигулевск Самарской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:02:0206002:1347-63:082/2023-1 13.07.2023 13:33:35
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные и судебным порядком признанные требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA6E1F07A347CFAD6F478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.07.2023г.			
Кадастровый номер:		63:02:0206002:1347	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Основные обозначения:	
полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.01.2017 по 13.08.2023</p>	инициалы, фамилия	



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

№ Сертификата: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 Действителен: РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Название: 10.08.2023 16:02:00
 организации: Казначейство России
 владельца ЭП: ИНН: ОГРН:

Инвентарный номер					
Номер в Едином реестре					
Кадастровый номер	A	B	B	Г	Д

КОПИЯ ВЕРНА

14 НОЯ 2018

Директор Жигулевского филиала

Г. Жигулевск



ГУП САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Жигулевский филиал
(наименование подразделения; филиала)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Котельная №1
(наименование нежилого строения)

Нежилое
(назначение нежилого строения)

Область Самарская
Район городской округ Жигулевск
Город (пос.) Жигулевск
Улица Морквашинская
Дом Строение (корпус)

ИНВ.№619

Литер AA1a

Паспорт составлен по состоянию на «14» ноября 2018 г.

квартал №

I. Правоустанавливающие документы.

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

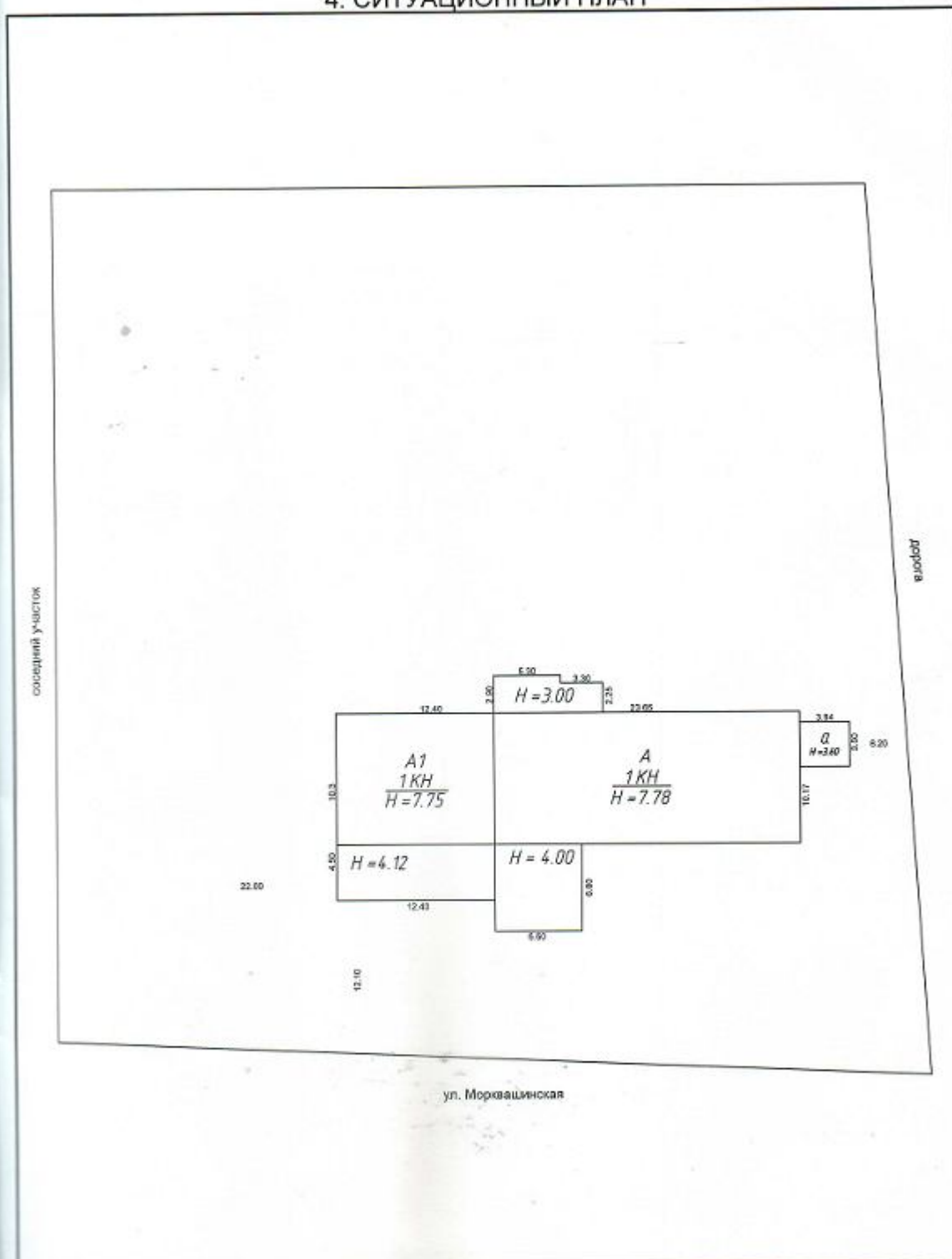
II. Экспликация земельного участка – кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочие			
		505,5						

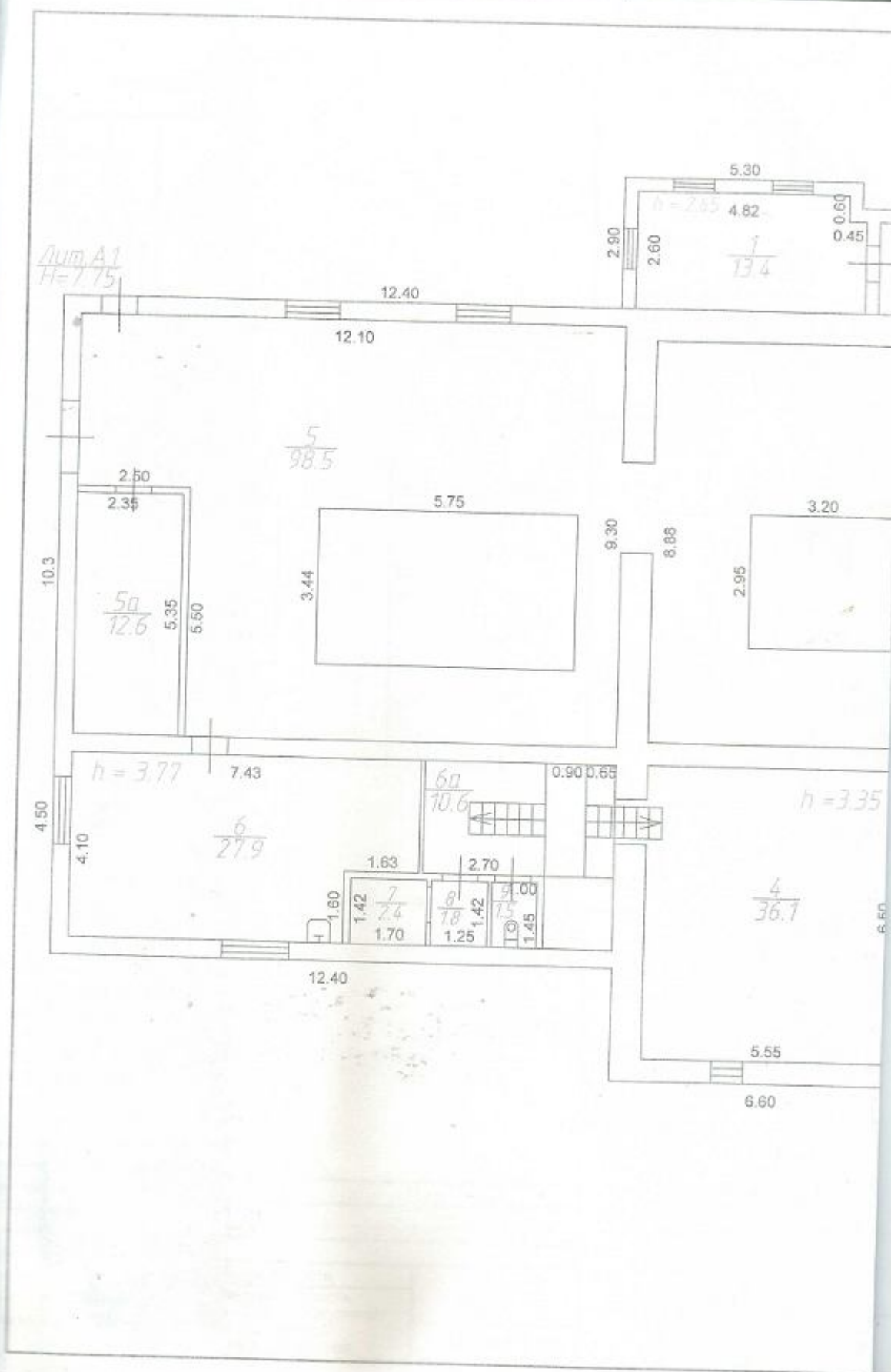
III. Благоустройство полезной площади (кв. м.)

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифт		Электроплиты стационарные
		от ТЭЦ Минэнерго	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	печное		с центральным горячим водоснабж.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким азотом		пассажирский	грузовой	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

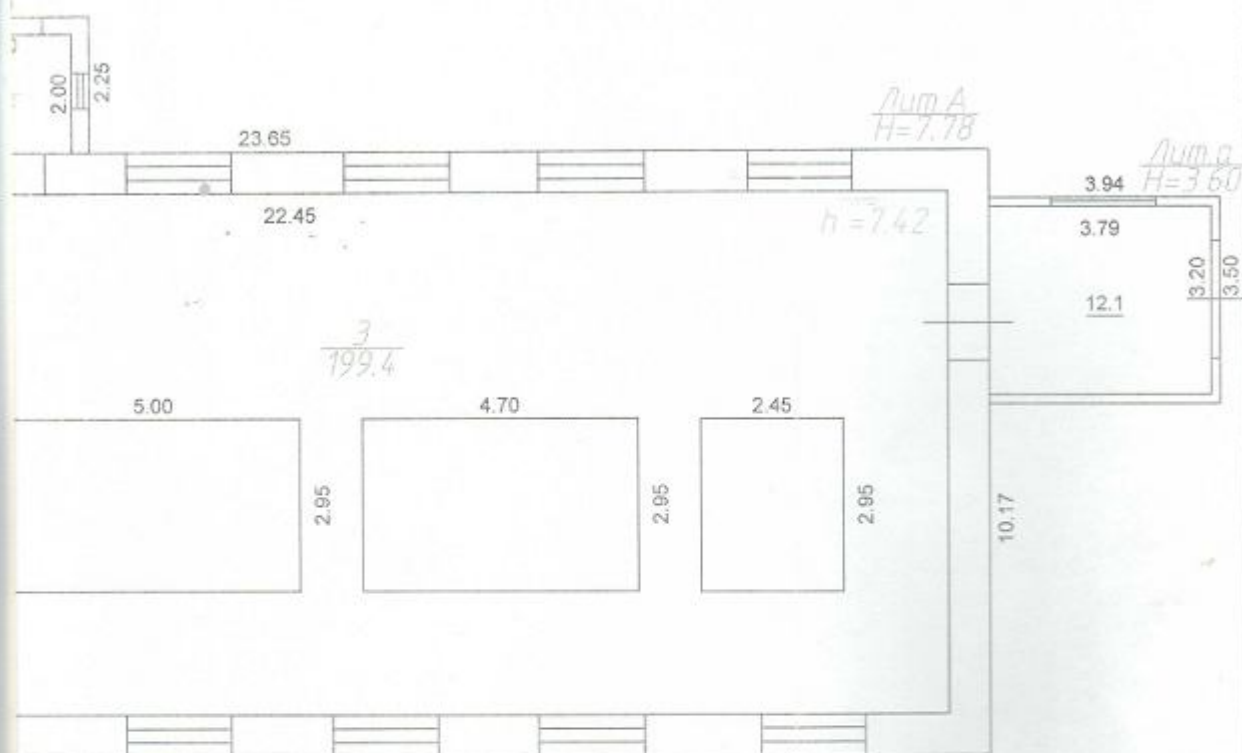
4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ		Жигулевский филиал ГУП ЦТИ	
Ситуационный план Лит. AA1a		Котельная №1 (наименование объекта)	
Дата проведения технической инвентаризации		14.11.2018г.	
	Фамилия И.О.	Подпись	Адрес объекта
Выполнил	Калоша О.В.	<i>Калоша О.В.</i>	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Проверил	Кедярова Ю.Б.	<i>Кедярова Ю.Б.</i>	
Директор ф-ла	Кедярова Ю.Б.	<i>Кедярова Ю.Б.</i>	
			Лист 1
			Листов 1
			Масштаб 1:500



1 этажа



Наименование ОТИ		Жигулевский филиал ГУП ЦТИ	
План 1 этажа	Лит. АА1а	Котельная №1	
Дата проведения технической инвентаризации		14.11.2018г.	
	Фамилия И.О.	Подпись	Адрес объекта
Выполнил	Калоша О.В.	<i>Калоша О.В.</i>	Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Морквашинская
Проверил	Кедярова Ю.Б.	<i>Кедярова Ю.Б.</i>	
Директор	Кедярова Ю.Б.	<i>Кедярова Ю.Б.</i>	
			Лист 1
			Листов 1
			Масштаб 1:100

Экспликация к поэтажному плану строения, помещения(ий) (нужное подчеркнуть)

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
Инвентарный номер на предприятии	
Год ввода в эксплуатацию	
Год постройки	1951, 1975

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей
(подвалов, полуподвалов и пристроек)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
 Литера А Год постройки 1951 Число этажей 1
 Группа капитальности 3 Вид внутренней отделки простая
 Год ввода в эксплуатацию

од ввода в эксплуатацию

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивны х элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	удельн. вес констр. элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения изн. в %	
									элемент	к стр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	каменный:бутов ый бутобетонный	осадок, сколы, трещины	10	1	10	70	7		
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка	каменные:кирпичные	23	1	23	70	16.1		
3	Перекрытия	чердачные	деревянное:по деревянным балкам	6	1	6	90	5.4		
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыши	рулонная	гниль, разрушение	5	1	5	90	4.5		
5	Полы	бетонные	полное разрушение	3	1	3	100	3		
6	Проемы	оконные	дерево							
		дверные	металл	полное разрушение	8	1	8	100	8	
7	Внутренняя отделка	простая	трещины,сколы	4	1	4	70	2.8		
8	Санитарно- и электротехнические	отопление	центральное(во дяное)	9	0.4	9.4	100	9.4		
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		электроосвещение	центральное							
		радио								
		телефон	да							
		телевидение								
		ванны								
		горячее водоснабжение								
		дымовая труба								
фундамент под вентиляция	вытяжная	разрушение разрушение	22 7	1 1	22 7	100 100	22 7			
9	Разные работы	Прочие работы	ветхое состояние	3	1	3	100	3		
Итого					100		88.2			

% износа, приведенный к 100%

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{8820}{100} = 88$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера A1 Год постройки 1975 Число этажей 1

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу элементов с поправкой	Изнас в %	% износа к строению	Текущие изменения изн. в %	
								элемент	к стр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	каменный:бутовый бutoбетонный	осадок, сколы, трещины	9	0.73	6.6	60	4	
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка	каменные:кирпичные	23	0.73	16.8	60	10.1	
		б. перегородки							
3	Перекрытия	чердачные	железобетонное: сборные плиты	6	1	6	70	4.2	
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыши	рулонная	гниль, разрушение	5	1	5	90	4.5	
5	Полы	бетонные	полное разрушение	3	1	3	100	3	
6	Проемы	оконные	дерево	8	1	8	100	8	
		дверные	металл						
7	Внутренняя отделка	дерево	полное разрушение						
		простая	трещины, сколы	4	1	4	60	2.4	
8	Санитарно- и электротехнические	отопление	центральное(водяное)	9	0.4	9.4	100	9.4	
		водопровод	центральный						
		канализация	центральная						
		электроосвещение	центральное						
		радио							
		телефон	да						
		телевидение							
		ванны							
		дымовая труба		22	1	22	100	22	
		фундамент под	разрушение						
		вытяжная							
9	Разные работы	Прочие работы	состояние ветхое	4	1	4	70	2.8	
				Итого 100		91.8	77.4		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{7740}{91.8} = 84$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера а 1951г. 3 гр.кап	Удельный вес по таблице	Ценностной коэф. уд. вес после применения коэф.	литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэф. уд. вес после применения коэф.	литера	Удельный вес по таблице	Ценностной коэф. уд. вес после применения коэф.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Фундамент	столбчатый	11	1	11								
Стены	каменные: кирпичные	26	1	26								
Перекрытие		4										
Крыша	металлическая	13	1	13								
Пол	бетонные	7	1	7								
Двери, Окна		14	1	14								
внутренняя отделка		18										
внутреннее электроснабжение		4										
прочие работы	прочие работы	3	1	3								
70%	ИТОГО	100	X	74	ИТОГО	100	X	0	ИТОГО	100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество Объем – куб. м. Площадь – кв. м.	Восстановит. стоим. в руб	% износа	Стоимость определена на 01.01.2014
						Удельный вес	Группа капитальности	Климатический район	01.01.2018	01.01.1969					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	котельная	28	151	м3	8.1	1	1	1			8.1	2155	17456	88	2095
A1	пристрой	28	151	м3	8.2	0.92					7.55	1169	8819	84	1411
a	тамбур	28	164	м3	10.5	0.74	1.16				9.01	50	451	70	135
													26726		3642

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

8

Литер	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость из-мерителя по таблице	Поправка на климатич. р-он	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. ст-ть в руб.
			длина м	ширина высота м.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ограждения, бортовой камень													
Ворота - калитки, дорожки, площадки													
Итого													

XIV. Общая стоимость, руб.

Стоимость определена на	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови тельная	действит ельная	восстанови тельная	действит ельная	восстанови тельная	действит ельная	восстанови тельная	действит ельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
14.11.2018г.	26726	3642					26726	3642

« 26 » ноября 2018 г.

Исполнил Калашова (Калашова О.В.)

« 26 » ноября 2018 г.

Принял Кедярова (Кедярова Ю.Б.)

« » г.

Директор филиала Кедярова (Кедярова Ю.Б.)

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

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м ³ , до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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



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

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2270091156**

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

Дата оформления полиса «02» ноября 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» Юридический адрес: 445354, Самарская область, г.Жигулевск, ул. 9 Января, д.18 ОГРН 1056382036083 ИНН: 6345014397 E – mail centr-oc@mail.ru тел. 89171328551 р/с 40702810100730001185 АО «Банк ДОМ.РФ» БИК044525266
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.11.2022г. по 24 часа 00 минут 09.11.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.11.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5.300 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2270091156 от 02.11.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Мариюков Юрий Михайлович	
Код 8254197	

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

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



Страховщик:
Директор Филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г.Тольятти
Мешерякова О.В.
М.П.
Исх. № 922/2270091156 от 23.03.2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027016-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прасловой Наталье Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

ПОЛИС № 9222269698557
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042912, ИНН/КПП 7709043330/770901001, р/сч. 40701810401400000014, «Альфа-Банк» САО, г. Москва, БИК: 44525583, кор. счет 30701810700000000099), именуемое в дальнейшем «Страховщик», заключившее настоящий договор страхования (Получ) с Удальцовым Юрием Сергеевичем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании подписанного заявления Страхователя

г. Подпись: Дата выдачи полиса «02» ноября 2022 г.

Страхователь:	Праслова Наталья Сергеевна, Дата рождения: 21.09.1965 Адрес по месту регистрации: Самарская область, г. Жигаревск, ул. Архангельская, д. 30, кв. 4 Паспорт: 3610 № 256064 выдан Отделением УФМС России в Жигаревске Член СРО оценщиков: НП СМАО
Представитель страховщика:	Муромов Юрий Михайлович E-mail: info@reco.ru, тел. 89171328551 Код: 824197

1. Срок действия полиса:	С 09 часов 00 минут 10.11.2022г., по не ранее 09 часов 00 минут 01 августа 2023г. следующего за датой выдачи страхового полиса, по 24 часа 00 минут 00.11.2023г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и/или имущественными интересами Страхователя, связанное с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, выполняющему по Страхователем договор на проведение оценки, и/или третьим лицам
3. Застрахованные риски:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оказания деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, и соответствия с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.11.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный крупными в законе суд решением арбитражного суда или арбитражный Судом факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных государственной организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование некорректных требований (исков, взысканий) вследствие обманного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
6. Фрагмента:	Страхование осуществляется без фразмента
7. Несовпадения по страхованию:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на пребрания (перепродажи, вето); 5.1.1. «взыскания с произведенных клиентской оценки; 5.1.2. «осуществление или связанное с осуществлением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на передачу или договору работ.
8. Страховая премия:	3 000 (Три тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременная оплата по 10.11.2022г. включительно

Страхователь: _____
Справочник: _____
- 1 -



Наличием партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 0001 от «28» июня 2007 г., в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 ноября 2007 года
догод. выданный в реестр

1036
№ 1036/07 реестр

Праслова Наталья Сергеевна

Паспорт: 6304 019242, выдан Жигаревским ГОБЛ
Самарской обл. 03.10.2013 г., код подразделения: 632-009,
зарегистрирована в: Жигаревск, ул. Архангельская, д. 30, кв. 4

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»
является членом
Некоммерческого партнерства



Генеральный директор
НП «СМАОС»

Н.Н. Вайблечева

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональных деятельности

Регистрационный номер 08-0450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Жапаров Серверие
(фамилия и имя)

в том, что он(а) с 07 февраля 2008 по 24 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Актинск
(наименование)

по наименованию специальности и
специализации - экономика
(наименование специальности и специализации)

по образованию - высшее, специализации
экономическая
(наименование образования и специализации)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2008 г.
удостоверяет право (срок действия диплома) Жапарова
(фамилия и имя)

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
(наименование сферы деятельности)

Серверие Жапаров
(подпись)



Подп. Мирза Пол. 0005

Жапаров
(подпись)