

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 № 72/09/23

об оценке

Нежилого здания - Баня (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м.
расположенного на земельном участке, общей площадью 820 кв.м.,
кадастровый номер 63:02:0404003:2245, по адресу:
Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23

ЗАКАЗЧИК:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки и экспертизы»
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:	02 октября 2023г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	02 октября 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	47
5.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
6.	ЛИТЕРАТУРА	51
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ	
Приложение 1. Копии документов на объект оценки		
Приложение 2. Сведения об оценщике		

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В соответствии с Договором №72/09/23 на оказание услуг об оценке от 02 октября 2023г., экспертами ООО "Центр оценки и экспертизы" произведена оценка Нежилого здания - Баня (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23

Оценка объектов выполнена по состоянию на 02 октября 2023г.

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

Рыночная стоимость Нежилого здания - Баня (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245, по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

1 332 897 (Один миллион триста тридцать две тысячи восемьсот девяносто семь) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 267,3 кв.м.	359 897 с учетом НДС в том числе НДС 59982, 83
Земельный участок, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245	973 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	1 332 897

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

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

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



Праслова Н.С.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое 1-но этажное здание (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. на земельном участке, общей площадью 810,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание, кадастровый номер 63:02:0404003:2245
Адрес объекта оценки:	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23
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 № 72/09/23 на оказание услуг об оценке от 02 октября 2023г. между ООО «Центр оценки и экспертизы» и КУМИ администрации городского округа Жигулевск
Дата определения стоимости объекта оценки:	02 октября 2023г.
Дата проведения оценки:	02 октября 2023г.
Дата составления отчета:	02 октября 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	1332897 руб.
Сравнительный подход	973 000 руб.
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 - Баня (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245, адрес объекта: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23, составляет на дату оценки: 1 332 897 руб. с НДС, в том числе рыночная стоимость земельного участка: 973 000 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 (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. на земельном участке, общей площадью 810,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание, кадастровый номер 63:02:0404003:2245 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	02 октября 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-АЖ №024077, выдано 06 декабря 2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на нежилое здание 2. Технический паспорт на здание бани, составленный Жигулевским БТИ по состоянию на май 2010г. 3. Выписка из ЕГРН от 14.07.2022г., выданная Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на земельный участок
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

	<p>последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <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 Исполнителя не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
--	---

1.3. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в 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 причинении 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 – 18 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:

- 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.
- 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.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- 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:

Выписка из ЕГРН от 14.07.2022г., выданная Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Таблица 2-2 Документы, характеризующие здание:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЖ №024077, выдано 06 декабря 2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на нежилое здание
2. Технический паспорт на здание бани, составленный Жигулевским БТИ по состоянию на май 2010г.

2.2. Описание объектов оценки.

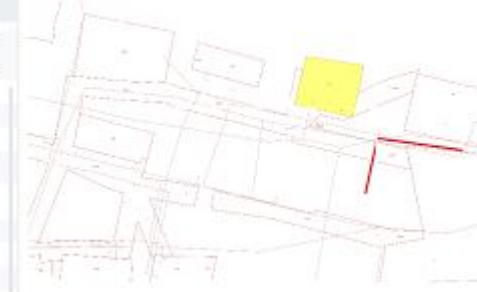
Лит.А

Таблица 2-3

Год постройки	1970
Этажность	Одноэтажное
Местоположение	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23
Площадь застройки, кв.м.	418,6
Строительный объем, куб.м.	1432
Группа капитальности	1
Элементы здания	Материалы конструктивных элементов
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонное
Кровля	Металлическая
Полы	Плиточные, бетонные
Оконные проемы	Двойные деревянные
Дверные проемы	Деревянные распашные
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водопровод, вентиляция, канализация

Физическое состояние несущих конструкций – неудовлетворительное, Состояние внутренней отделки – неудовлетворительное. Частично отсутствует дверных и оконных проемов. Все инженерные коммуникации отключены.

Таблица 2-5 Характеристика земельного участка

Адрес	Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23
Схема расположения из публичной кадастровой карты¹	<div> <div> <div>Информация</div> <div> <p>Адрес: Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Богатырь, ул. Управленческая, №1, строение №23</p> <p>Площадь участка: 820 кв. м.</p> <p>Степень: ИЖС/ИЖО</p> <p>Целевое назначение: Земля населенных пунктов</p> <p>Разрешенное использование: Бютовое обслуживание (код 3.3)</p> <p>Вид собственности: Собственность публично-правовых образований</p> <p>Назначение стоимости: 872 905,4 руб.</p> <p>Дата определения: 01.01.2020</p> <p>Дата утверждения: -</p> <p>Дата внесения в реестр: 24.07.2022</p> </div> </div>  </div>
Кадастровый номер	63:02:0404003:2245

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

Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 14.07.2022г., выданная Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Собственник земельного участка	Муниципальное образование г.Жигулевск
Вид права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Площадь общая	820 кв.м.
Кадастровая стоимость²	972 905,4 руб.
Обременения земельного участка	Не установлены

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Богатырь — село в составе городского округа Жигулёвск Самарской области^[2].

Находится восточнее Жигулёвска, Бахиловой Поляны и Зольного и ниже их по течению Волги. Расстояние до центра городского округа — города Жигулёвск — около 30 км по прямой и 50 км по дорогам^[3].

С 1959 по 2004 год Богатырь имел статус посёлка городского типа.

В селе расположен один из трёх карьеров по добыче известняка в Жигулёвске. Имеется речной причал.



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 – баня. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: не используется

² Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

6. Техническое состояние объекта удовлетворительное
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

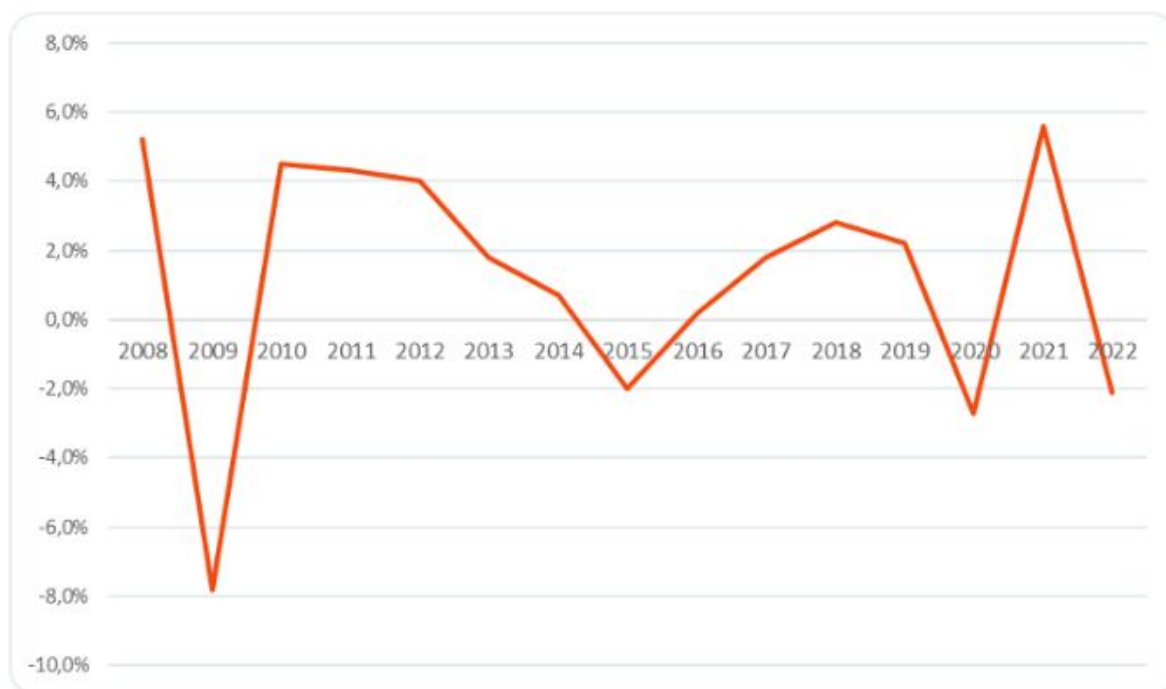


Рис. 1. Источник: данные Росстата

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.

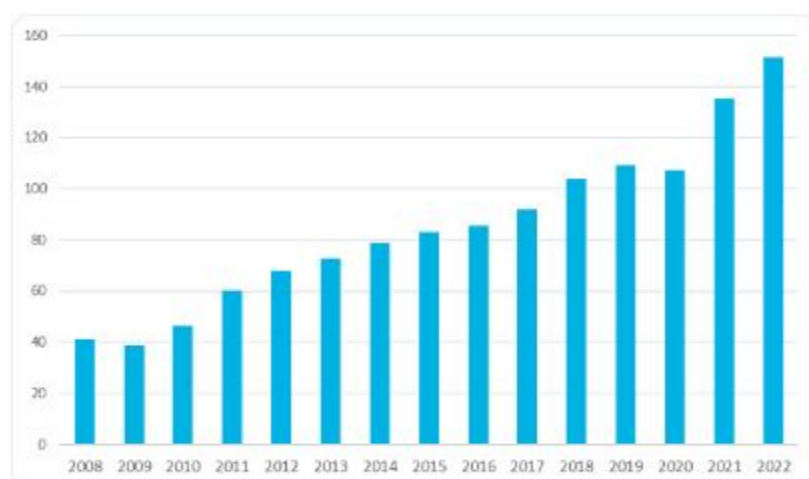


Рис. 2. Источник: данные Росстата

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 экспортные товары топливно-энергетического сектора.

Структура использования ВВП, 2022–2023, %

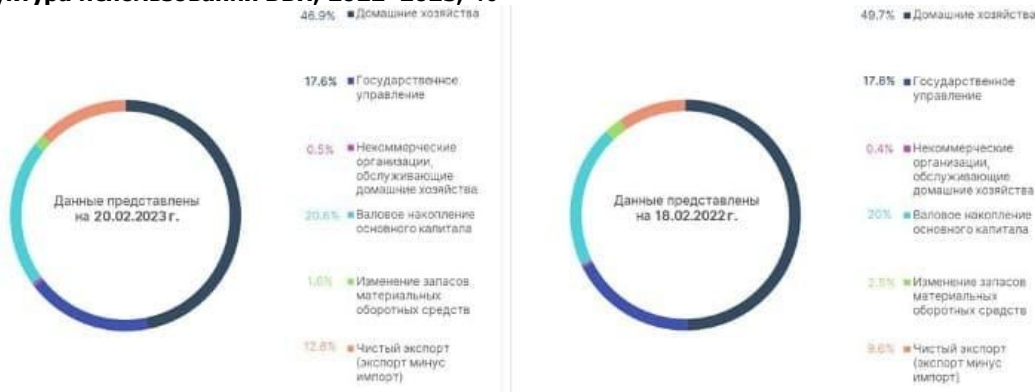


Рис. 3. Источник: данные Росстата

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 отмечали, 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 рублей. 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 прогнозируемому 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). Аггратариями 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 самоходных 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 и логистических 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).

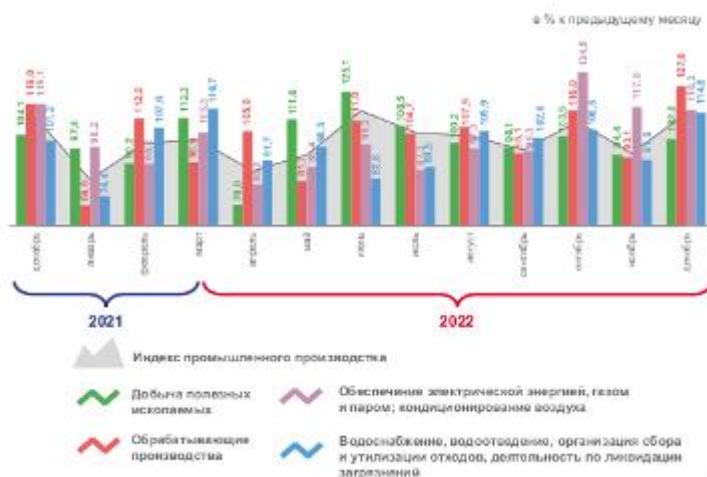
Остается стабильной ситуация на рынке труда, показатели безработицы находятся на рекордно низких значениях. С начала 2022 года уровень зарегистрированной безработицы снизился с 0,83% до 0,64% (по состоянию на 01.01.2023).

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/





ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»



Данные за 2021 и 2022 гг. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями и основаны на данных, утвержденных протоколом 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%, конденсаторских 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. Но права пользования недрами могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому. Участки недр предоставляются в пользование на определенный срок или без ограничения срока. Пользование недрами является платным, за некоторым исключением.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

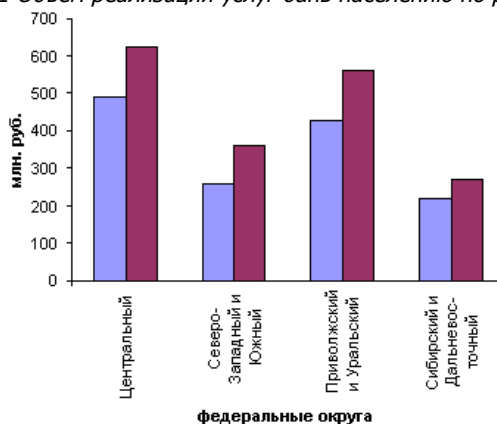
В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки – это земельный участок, назначение: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации бани и размещенное на земельном участке нежилое здание – баня

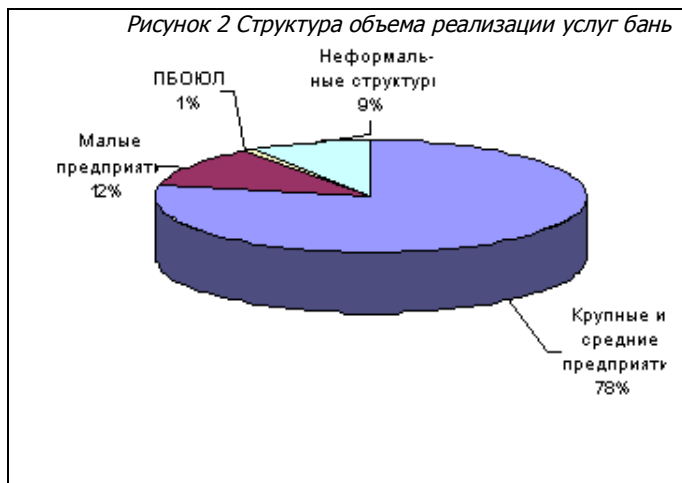
С ростом уровня доходов и повышением платежеспособности увеличивается спрос населения на различные виды услуг, связанных с отдыхом и здоровьем. Одним из наиболее востребованных в настоящее время видов подобного сервиса является посещение саун и бань. Растут и требования клиентов к уровню сервиса в подобных заведениях. При этом имеющееся предложение далеко не в полной мере соответствует этим требованиям, что ведет к оттоку потенциальных клиентов.

Услуги бань включают в себя не только обеспечение личной гигиены, поддержание здоровья и красоты, но и элементы отдыха, развлечения, культуры. Поэтому и возникла необходимость создания специализированных предприятий, обеспечивающих население банными услугами, — бань, саун, банно-прачечных комбинатов, банно-оздоровительных комплексов. В последние 4—5 лет интерес населения к услугам бань значительно возрос. Отмечается постоянное увеличение потребительского спроса на эти услуги. Ответной реакцией рынка можно считать увеличение предложения и, как следствие этого, объема реализации услуг населению.

Если анализировать структуру объема реализации услуг бань с точки зрения их предложения субъектами хозяйственной деятельности, то можно сделать вывод, что наибольший удельный вес имеют услуги бань, оказанные крупными и средними предприятиями (банно-прачечными комбинатами, банями и саунами, входящими в состав физкультурно-оздоровительных комплексов и др.)

Рисунок. 1 Объем реализации услуг бань населению по регионам России





С целью регулирования рынка банно-прачечных услуг на государственном уровне, учитывая все вышеперечисленные особенности предприятий банно-прачечного комплекса, техническим комитетом 346 «Бытовое обслуживание населения» ГОССТАНДАРТА России разработан проект «Услуги бытовые. Услуги бань. Общие технические условия», в котором приведены классификация услуг бань, общие технические требования, требования безопасности. Основным недостатком проекта, на взгляд автора, является то, что он не отражает современных требований рынка и затрагивает лишь одну сторону услуги — обеспечение личной гигиены. Но эта услуга не всегда является рентабельной. Поэтому предприятию для повышения рентабельности необходимо расширять ассортимент предоставляемых услуг, которые также должны регулироваться данным стандартом.

На муниципальном уровне в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 11.06.96 № 493 «О стабилизации работы бань и банно-прачечных комбинатов в г. Москве» Департаментом потребительского рынка и услуг г. Москвы и префектурами отдельных округов были разработаны проекты программ строительства и реконструкции бань и банно-прачечных оздоровительных комплексов, в том числе и муниципальных, частично оказывающих услуги льготным категориям населения за счет всех источников финансирования. Программы рассчитаны в основном на 5 лет.

Для разработки таких муниципальных программ необходимо знать реальных и потенциальных потребителей услуг бань, потребительские предпочтения, причины, ограничивающие потребление данного вида услуг, и перспективы дальнейшего развития рынка услуг бань в Москве. С этой целью Институтом экономики сервиса Московского государственного университета сервиса по заказу Департамента потребительского рынка и услуг г. Москвы в Центральном и Восточном административных округах проводилось специальное маркетинговое исследование. Всего было опрошено около 800 человек.

В результате проведенного маркетингового исследования получена более подробная информация о потребителях услуг бань.

Например, услугами саун пользуется преимущественно мужское население в возрасте от 18 до 40 лет, предприниматели и служащие со средним уровнем дохода на 1 члена семьи приблизительно 3 000—4 000 рублей в месяц.

Отдельно можно отметить, что услугами саун VIP пользуются потребители с высоким уровнем дохода (более 4 000 рублей в месяц на 1 члена семьи), что и следует из специфики услуг этих предприятий.

Услугами бань общего пользования (русскими банями) предпочитают пользоваться как мужчины, так и женщины. Это в основном служащие и предприниматели в возрасте от 50 лет со средним уровнем дохода от 2 000 до 4 000 рублей в месяц на 1 члена семьи.

В основном частота посещения бань общего пользования (русских бань) колеблется от 1 раза в неделю до 1 раза в месяц. Сауны посещают в среднем 1 раз в месяц.

В большинстве случаев качество услуг оценивалось потребителями как хорошее и отличное, но тем не менее указывалось на ряд недостатков. Например, 58% опрошенных по разным причинам вообще не пользуются специализированными предприятиями услуг бань, причем только 10% не видят в этом необходимости, так как потребляют эти услуги в порядке самообслуживания, имеют собственные бани или сауны. Остальные 48% четко определили причины, по которым они не пользуются услугами специализированных предприятий.

Главная причина — высокие цены на услуги, далее идут неудобное расположение, неудобный режим работы и отсутствие предприятий в местах работы и проживания.

Другая немаловажная причина — узкий ассортимент услуг бань и саун, хотя, как уже отмечалось выше, многие предприятия значительно расширили спектр дополнительных услуг, предоставляемых клиентам. Пользующиеся наибольшим спросом дополнительные услуги — парикмахерские, косметические, услуги маникюра и педикюра, массаж, срочная химчистка и мелкий ремонт одежды.

Также по результатам опроса можно выделить основные причины, ограничивающие потребление услуг банно-прачечного комплекса:

- высокая цена на услуги — 60% опрошенных;
- соответствующие предприятия далеко и неудобно расположены — 20%;
- нет соответствующих предприятий в районе проживания или работы — 8,5%;
- не устраивает качество услуг — 8%;
- неудобный режим работы предприятий — 7,6%.

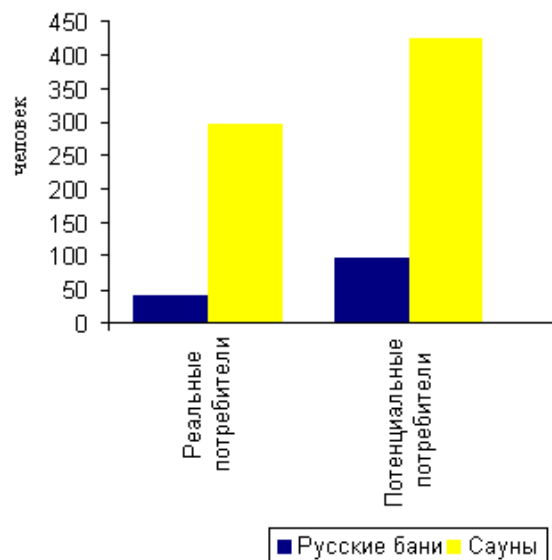
Итак, 42% из числа опрошенных хотя бы 1 раз в год пользуются услугами бань. При этом число потребителей услуг русских бань — 5%, число потребителей услуг саун — 37%.

Результаты анкетирования показали, что при устранении основных причин, ограничивающих потребление услуг бань, число потребителей этих услуг заметно возрастет (за счет привлечения новых потребителей и изменения частоты посещения уже имеющихся потребителей). Число потенциальных потребителей услуг данных предприятий (из числа опрошенных) может увеличиться и составить в среднем:

- число потребителей услуг русских бань — 12%;
- число потребителей услуг саун — 53%.

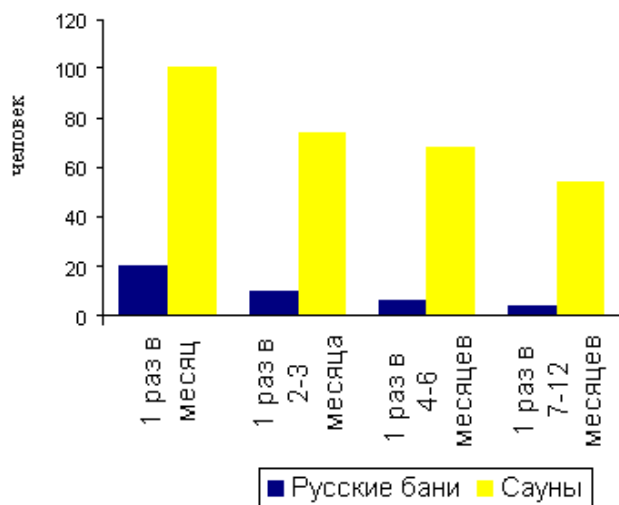
На рис. 3 представлено изменение числа потребителей услуг русских бань и саун под воздействием вышеперечисленных факторов, т. е. реальные и потенциальные потребители этих услуг.

Рисунок 3 Реальные и потенциальные потребители услуг бань (800 опрошенных)



Далее приводится анализ частоты потребления услуг русских бань и саун. На рис. 4 представлена сложившаяся частота потребления, на рис. 5 — частота потребления услуг в результате устранения «ограничивающих» факторов.

Рисунок 4 Частота потребления услуг русских бань и саун



По результатам анкетирования также была получена информация о дополнительных услугах в банях и саунах, которые пользуются наибольшим предпочтением потребителей:

- парикмахерские услуги — 30,2% (из числа опрошенных);
- косметические услуги — 28,8%;
- маникюр и педикюр — 27,2%;
- стирка белья — 9,1%;
- мелкий ремонт одежды — 6,3%.

Основные причины, ограничивающие потребление или вообще не позволяющие пользоваться вышеуказанными дополнительными услугами в банях и саунах:

- высокие цены на дополнительные (сопутствующие) услуги — 32,5% (из числа опрошенных);
- отсутствие требуемых дополнительных услуг в посещаемых банях или саунах — 21%;
- низкое качество услуг — 15,5%;
- низкий уровень обслуживания — 12,7%.

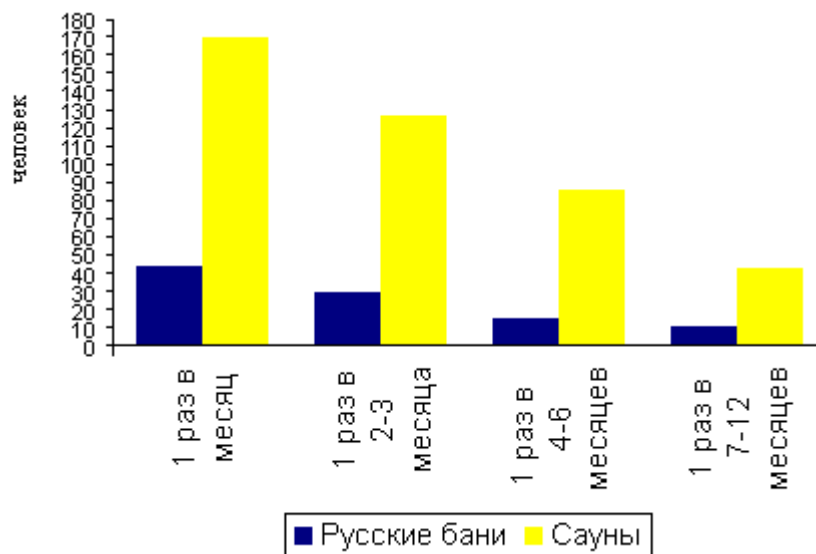
Также интересная информация о потреблении услуг бань общего пользования и саун была получена в результате исследования специфического потребительского сегмента — студентов.

В ходе анкетирования были опрошены 140 студентов 3—6 курсов дневного и вечернего отделения Института экономики сервиса Московского государственного университета сервиса. Из числа опрошенных предпочитают посещать русскую баню — 28%, сауну — 21%, не пользуются этими услугами вообще — 51%.

Основная причина, ограничивающая потребление услуг бань общего пользования, — неприемлемые санитарно-гигиенические условия в банях (эту причину указали 14% опрошенных). Потребители услуг саун основной «ограничивающей» причиной потребления считают высокие цены на услуги.

Устранение причин, ограничивающих или не позволяющих пользоваться услугами бань и саун, может несколько изменить картину потребления. Так потребителями услуг русских бань может стать 36% из числа опрошенных, потребителями услуг саун — 27%. Не предполагают пользоваться этими услугами вообще — 37% опрошенных.

Рисунок 5 Частота потребления услуг русских бань и саун в результате устранения «ограничивающих» факторов



Подводя итоги, следует отметить, что сегодня рынок услуг бань находится в процессе становления. Основные показатели, характеризующие этот процесс:

- превышение спроса над предложением, возникшее в результате несоответствия качества предоставляемых услуг и цен на них;
- постоянное создание небольших негосударственных предприятий — бань русского типа, саун, саун VIP (как самостоятельных, так и на базе других предприятий);
- расширение и реконструкция действующих предприятий банно-прачечного комплекса;
- постоянное расширение спектра предоставляемых услуг путем внедрения новых высокорентабельных услуг (как сопутствующих, так и неспецифических).

На этом этапе возникает необходимость государственного регулирования рынка услуг бань как социально значимых услуг. Поддержка на уровне органов государственной власти и местного самоуправления может осуществляться путем создания муниципальных и иных предприятий, обеспечивающих услугами бань льготные категории населения.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

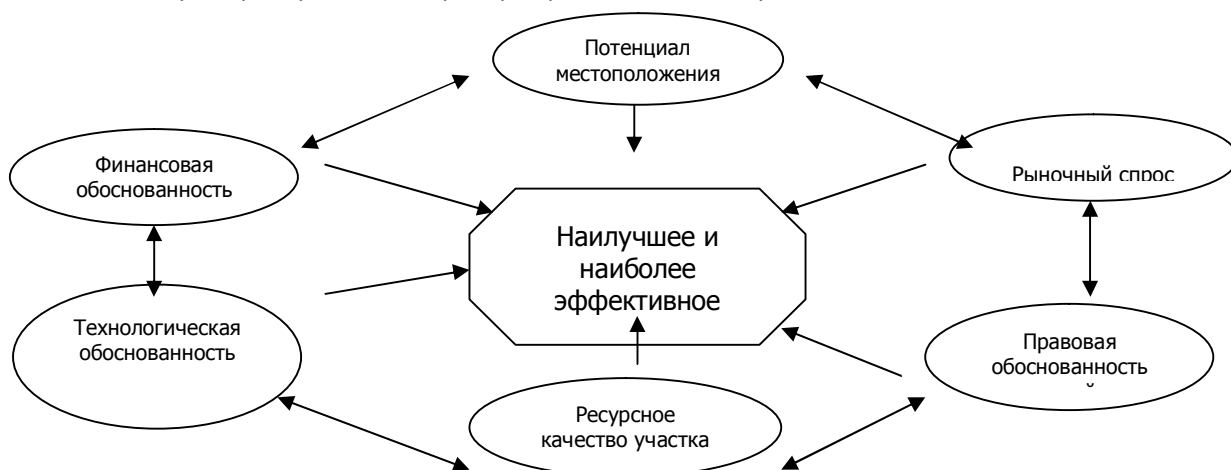
1. Теоретические основы

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 перекос 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 около объекта оценки жилых домов с населением позволяет и далее, опираясь на местные трудовые ресурсы, планировать коммерческое использование здания.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

4.1. Обоснование и выбор используемых подходов и методов оценки.

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

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

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

Подходы и методы, применяемые при оценке улучшений земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом производится в следующей последовательности:

- *определяется рыночная стоимость участка земли;*
- *определяется восстановительная или замещающая стоимость оценки 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.

Сравнительный подход.

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

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

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

Этапы сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);

- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

К *количественным методикам* обычно относят:

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

К *качественным методикам* относят:

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

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

Корректировки производятся в следующей последовательности:

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Этапы доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- конвертация будущих доходов в настоящую стоимость с помощью методов капитализации.

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

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

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

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

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

Определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки методом дисконтированных денежных потоков.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

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

С дох – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ДП – денежный поток (чистый операционный доход),

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

R - ставка дисконтирования,

n - прогнозный период,

N - горизонт расчета

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

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

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

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

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация;
- 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 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 аналогичных объекту оценки 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, означая, 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.

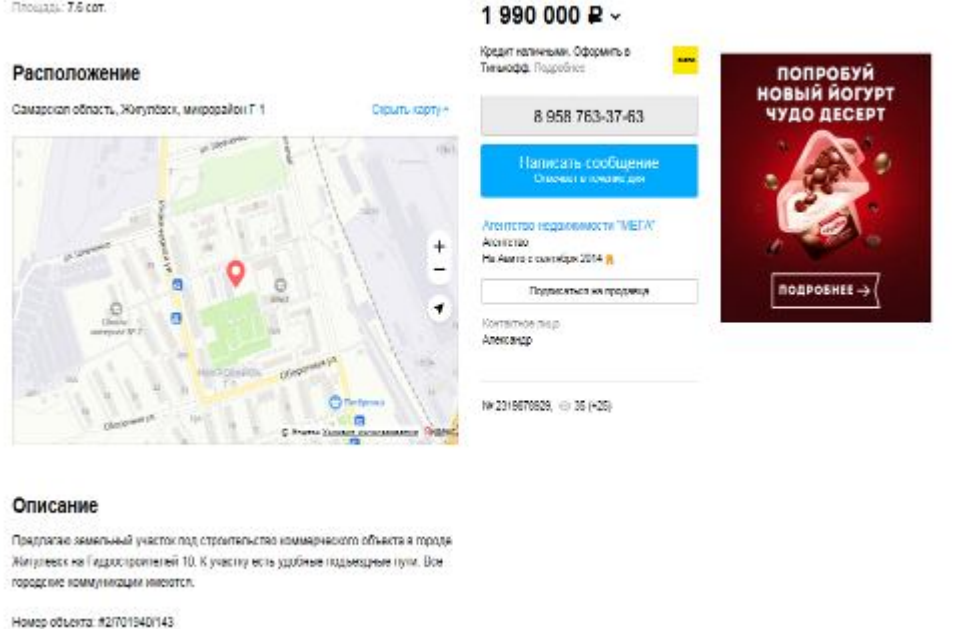
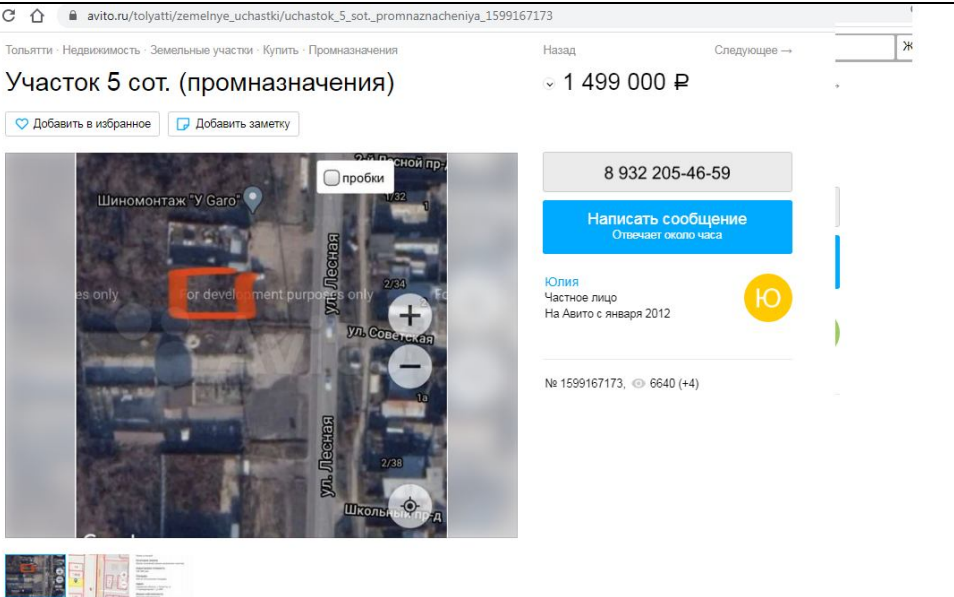
Основные элементы сравнения :

- 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 промышленную застройку, расположенные в г. Жигулевске, в Тольятти

Описание объектов-аналогов

Таблица №3

<p>Аналог1</p> <p>https://www.avito.ru/zhigulevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._promnaznacheniya_2319878929</p>	 <p>Аналог1</p> <p>Площадь: 76 сот.</p> <p>1 990 000 ₽</p> <p>Кредит наличными. Оформить в Титюкова. Подробнее</p> <p>8 958 763-37-63</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Агентство недвижимости "МЕГА"</p> <p>Активно</p> <p>На Авито с сентября 2014</p> <p>Подписаться на продвижение</p> <p>Контактное лицо: Александр</p> <p>№ 2319878929, 05 (+7)</p> <p>Описание</p> <p>Предлагается земельный участок под строительство коммерческого объекта в городе Жигулевске на гидропротекции 10. К участку есть удобные подъездные пути. Все городские коммуникации имеются.</p> <p>Номер объекта: #2/701940143</p>
<p>Аналог2</p> <p>https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1599167173</p>	 <p>Аналог2</p> <p>Участок 5 сот. (промназначения)</p> <p>1 499 000 ₽</p> <p>8 932 205-46-59</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Юлия</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с января 2012</p> <p>№ 1599167173, 04 (+7)</p>

Аналог3

https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_1259481053

Участок 5,8 сот. (промназначения) 2 100 000 Р

Площадь: 5,8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Тольятти, Комсомольский район, р-н Комсомольский

8 902 377-34-74

сеймур
Частное лицо
На Avito с марта 2012
Завершено 6 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1259481053. 261 (+6)

кад. номер 63:09:0201057:14242
звонить с 11.00 до 14.00

Обоснование величин корректировок.

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

1. Оцениваемые права.

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

2. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

Корректировка на торг вносится на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2018, часть 2, Земельные участки. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.

Таблица 160

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	18,8%	1,10
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	17,4%	1,11
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	23,9%	1,09
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,4%	16,1%	0,98
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	15,1%	1,05
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	20,3%	1,04
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	19,3%	1,13

Для объектов аналогов принимается среднее значение – 18%.

3. Обстоятельства совершения сделки.

Земельные участки реализовываются на открытом, конкурентно способном рынке.

Корректировки не применяются.

4. Время продажи (предложения).

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

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

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

5. Местоположение, транспортная доступность.

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

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения. Местоположение объекта — характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на его стоимость. Основной характеристикой социально-экономического развития населенного пункта, а соответственно и местоположения оцениваемого объекта, является численность населения.

Объект оценки расположен в г.Жигулевске (54 тыс.чел), а объекты-аналоги №№2,3 в городе Тольятти (711 тыс.чел). Признаком коммерческой привлекательности объекта недвижимости является численность населения в месте его расположения (городе, поселке, селе и т.п.) и, как следствие, наличие потенциальных клиентов. В данном случае используется Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., вносятся соответствующие корректировки учитывающие ценовое зонирование г.о.Жигулевск, к Аналогам №№2,3 -0,60. К Аналогу №1 вносится корректировка на основании ценового зонирования города Жигулевска -40%.

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога										
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 – 1 400
	15-25	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31	0,27
	25-40	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31
	40-60	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35
	60-90	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40
	90-135	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46
	135-200	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52
	200-280	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60
	280-420	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68
	420-630	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77
	630-950	3,21	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88
	950 - 1 400	3,66	3,21	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00
	1 400-2 100	4,17	3,66	3,21	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14

6. Рельеф участка.

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

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

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

Корректировки не применяются.

8. Физические характеристики, плотность застройки участка.

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

Топография, планировка

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

Площадь земельного участка

В практике оценки в рамках сравнительного подхода довольно часто встречаются случаи сравнения объекта оценки с аналогами, существенно, либо не очень, отличающимися по масштабу. Предлагаемые к продаже объекты недвижимости, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Данное обстоятельство необходимо учесть при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами.

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).

Корректировка не вносится, все земельные участки менее 1500 кв.м. Источник информации «Справочник оценщика недвижимости» - 2018, часть 2, Земельные участки. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

9. Инженерное обеспечение

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 4

Расчетная часть				
Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		1 990 000	1 499 000	2 100 000
Площадь общая, кв.м.	820,0	760	500	580
Удельная цена предложения, руб./м ²		2618	2998	3621
Поправка на уторгование		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная цена		2147	2458	2969
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		2147	2458	2969
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		2147	2458	2969
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		2147	2458	2969
Условия рынка	Сентябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		2147	2458	2969
Вид использования/зонирование	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение	Земли населенных пунктов, коммерческое назначение
Поправка на вид использования/зонирование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		2147	2458	2969
Местоположение	г.Жигулевск С.Богатырь	Г.Жигулевск, Р-н Г-1	Г.Тольятти	Г.Тольятти
Поправка на местоположение		-40,00%	-60,00%	-60,00%
Скорректированная цена, руб./м ²		1288	983	1188
Форма участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Площадь участка, кв.м.	820,0	760	500	580
Поправка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1288	983	1188
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		1288	983	1188
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1288	983	1188
Совокупная поправка, %		51%	67%	67%
Присвоенный вес		40%	30%	30%
Итого рыночная стоимость, руб./м ²	1186,70			
Площадь Объекта оценки, м ²	820,0			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	973 094			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.	973 000			

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 820,0 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23, рассчитанная сравнительным подходом составляет:

973 000 (Девятьсот семьдесят три тысячи) 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:

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

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

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

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

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

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

$K_{отсут}$ – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо элементов, в данном случае учитывается отсутствие горячего водоснабжения, радио.

$K_{доп}$ – 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.

K_{69-84} – индекс изменения сметных цен 1969 года к ценам 1984 года (приложение №1, №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94),

K_{84-91} – индекс изменения сметных цен 1984 года к ценам 1991 года (приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. 14-Д)

$K_{91-2001}$ – индекс изменения сметных цен 1991 года к ценам 2001 года (Приложение 1 к письму Минстроя от 19.07.2021 г. № 31500-ХМ/09) $44,21/3,91 = 11,31$

$K_{01-3 кв-л 22}$ – индекс изменения сметных цен 2001 года к ценам на 2 кв-л 2023г. ([Письмо](#) Минстроя России от 05.07.2023 N 39010-ИФ/09; [Письмо](#) Минстроя России от 15.07.2023 N 40506-ИФ/09; [Письмо](#) Минстроя России от 23.07.2023 N 42220-АЛ/09; [Письмо](#) Минстроя России от 30.07.2023 N 43576-АЛ/09; [Письмо](#) Минстроя России от 07.07.2023 N 45276-СИ/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.

Величина прибыли предпринимателя

Таблица №5

Показатель	Расширенный интервал допустимых значений	
	Мин.значение	Макс.значение
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год	15%	30%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера) в год	15%	35%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских, производственных объектов (прибыль девелопера) в год	10%	30%

Ист. информации: Периодическое средство массовой информации «Регистр оценщиков» №1. 2010. стр.7
таблица 3. Учредитель и главный редактор Бабенко Р.В. Ростов-на-Дону

В данной таблице представлена прибыль предпринимателя для зданий. Известно, что прибыль предпринимателя для зданий и сооружений отличается, по причине того, что сооружения носят вспомогательный характер и элемент инфраструктуры. Весь получаемый доход в будущем будет от зданий, поэтому и прибыль девелопера

для зданий выше, чем для сооружений. В связи с этим значение прибыли предпринимателя для объектов недвижимости – нежилых зданий принимаем на уровне среднего значения 15%

Основание расчета: Сборник 28, Сборник 18.

Сборник 28, т.119д

Таблица 119. Бани одноэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты бутовые; стены кирпичные; перегородки деревянные оштукатуренные; перекрытия железобетонные; кровля асбофанерная по деревянным стропилам; полы цементные, частично дощатые.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроосвещение, радио, телефон.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 119

	Объем зданий в м3, до					
Территориальные	500		1000		2000	
пояса	Внутренняя отделка					
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е
1	27,2	29,5	23,3	25,2	21,3	23,3
2	29,9	32,4	25,6	27,7	23,4	25,6
3	31	33,6	26,6	28,8	24,3	26,6

Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

	а	б	в	г	д	е
Центральное отопление	5	4,6	4,6	4,3	4,4	4
Горячее водоснабжение	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4	1,3
Вентиляция	2,7	2,5	2,5	2,4	2,1	2
Радио	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3
Телефон	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3

Примечание. При наличии других разновидностей благоустройства и конструктивных решений стоимость последних определять в следующих размерах:

газоснабжения	1,4%;
ванн при централизованном снабжении горячей водой	1,1%;
печного отопления	3,7%;
пароснабжения	1,3%.

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 119А

№ п.п.	Конструкции	а	б	в	г	д	е
1	Фундаменты	11	10	11	11	11	10
2	Стены и перегородки	27	25	26	24	24	22
3	Перекрытия	7	6	8	7	9	8
4	Крыши	5	5	6	6	7	6
5	Полы	6	8	7	9	7	9
6	Проемы	6	6	7	7	9	8
7	Отделочные работы	12	15	12	16	13	18
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	15	15	16	15	15	14
9	Прочие работы	11	10	7	5	5	5
	Итого	100	100	100	100	100	100

Расчет полной стоимости замещения объектов оценки.

Таблица №6

Наименован объекта	Основание расчета	V	Сед восст	Ккл им	Котсут	Кдо п.	Ккап	К69- 84	К84- 91	К91- 2001	К01-тек	ПП	ПСЗ
		м.куб	руб.									%	Руб.
Здание Лит.А	УПВС №28, т.119а	1597	21,30	1	1	1	1	1,17	1,59	11,31	4,82	15	3 967 117

Определение величины износа зданий.

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

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

- физический;
- функциональный;
- износ внешнего воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

Определение физического износа.

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

Расчет физического износа проводится по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (I_{\text{физ}}^{i-\text{констр}} \cdot x_{i-\text{констр}} \cdot \gamma, \%)$$

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

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

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

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.

Лит.А

Таблица №9

Наименование элемента	Удельный вес каждого элемента, %	Износ каждого элемента, %	Средневзвешенный износ, %
Фундамент	11	40	8,5
Стены	24	40	9,6
Перекрытия	9	40	3,6
Крыша	7	50	3,5
Полы	7	80	5,6
Проемы	9	80	7,2
Отделочные работы	13	80	10,4
Инженерные сети	15	80	12
Прочие	5	80	4
Итого:	100		64,4%
Общий физический износ		64%	

Определение функционального износа.

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

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

Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым.

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

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

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется в виду использование металлических конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций,

многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Ленинградской области) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

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

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

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

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

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

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

N – время, в годах, 1.

Оцениваемые объекты были возведены в 1970 году. Срок эксплуатации составляет 53 лет. Тогда, исходя из приведенной выше формулы, величина функционального износа составляет 79 %.

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 внешний износ равен нулю

Определение остаточной (рыночной) стоимости объекта.

Остаточная (рыночная) стоимость зданий или сооружения при затратном подходе определяется как уменьшение стоимости воспроизводства на величину физического, функционального и внешнего устаревания, по приведенной ниже формуле:

$$\text{Ост. (рын.) ст-ть} = \text{СВ} \times \frac{100 - \text{И.физ.}}{100} \times \frac{100 - \text{И.функц.}}{100} \times \frac{100 - \text{И.внешн.}}{100}, \text{ руб.}$$

где: СВ – стоимость воспроизводства, руб.;

И.физ. – физический износ зданий, %;

И.функц. – функциональный износ здания, %;

И.внешн. – внешний износ здания, %.

Для определения рыночной стоимости здания затратным подходом к остаточной стоимости здания добавляется рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная ранее.

Определение рыночной стоимости зданий затратным подходом.

Таблица №12

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Остаточная стоимость зданий без НДС руб.	Рыночная стоимость здания с НДС, руб.	Стоимость земли, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.
Нежилое здание – баня Лит.А	3 967 117	64	79	0	299714	359 897	973 000	1 332 897

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

1 332 897 (Один миллион триста тридцать две тысячи восемьсот девяносто семь) рублей

4.2.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Оценка **н е д в и ж и м о с т и** проводилась одним подходом: затратным.

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. В данном случае, учитывая физическое состояние объекта и особенности рынка аналогичных объекту оценки 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.

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 №13

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	0	1 332 897	0	1 332 897

Рыночная стоимость Нежилого здания - Баня (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23 по состоянию на дату оценки составляет:

с учетом НДС: 1 332 897 (Один миллион триста тридцать две тысячи восемьсот девяносто семь) 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:

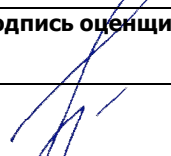
Рыночная стоимость Нежилого здания - Баня (Лит.А), общей площадью 267,3 кв.м. расположенного на земельном участке, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245, расположенного по адресу: Самарская обл., г.о.Жигулевск, с.Богатырь, ул.Управленческая, №1, строение №23 по состоянию на дату оценки составляет **с учетом НДС:**

1 332 897 (Один миллион триста тридцать две тысячи восемьсот девяносто семь) рублей

В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 267,3 кв.м.	359 897 с учетом НДС в том числе НДС 59982, 83
Земельный участок, общей площадью 820 кв.м., кадастровый номер 63:02:0404003:2245	973 000 без НДС
ИТОГО с учетом НДС:	1 658 000

Список оценщиков, участвовавших в проведении работ по оценке:

ФИО оценщиков	Профессиональная квалификация оценщиков	Подпись оценщиков
Праслова Наталья Сергеевна	Оценщик	

Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика.

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

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

6. ЛИТЕРАТУРА.

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

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
 2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
 3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
 4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
 5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
 6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
 7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
 8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
 9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
 10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
 11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Книги, справочные и периодические издания.**
12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
 13. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
 14. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
 15. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
 16. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
 17. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
 18. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
 19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ.

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






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи: "06" декабря 2011 года

Документы-основания: • Договор безвозмездной передачи имущества от 23.12.2010г., дата регистрации 06.12.2011г., №63-63-02/038/2011-357

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городской округ Жигулевск

Вид права: Собственность

Объект права: Баня. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 267,3 кв.м Этажность: 1 Литера: А, адрес объекта: Самарская область, городской округ Жигулевск, с. Богатырь, ул. Управленческая, №1 строение №23

Кадастровый (или условный) номер: 63-63-02/039/2006-061

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" декабря 2011-года сделана запись регистрации № 63-63-02/026/2011-229



Регистратор Савукова М. Н.


 м.п. (подпись)

63-АЖ № 024077



Управление делами Служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
наименование органа государственной власти

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:

Земельный участок				Лист 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
14.07.2022г.					
Кадастровый номер:	63-02-0404003-2245				

Номер кадастрового квартала:	63-02-0404003
Дата присвоения кадастрового номера:	11.07.2022
Единственный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, городская округ Жигулевск, с. Богатырь, ул. Управленческая, № 1, строение № 23
Площадь, м2:	820 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63-02-0404001-2212
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Бытовое обслуживание (код 3.3)
Статус заявления об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация городского округа Жигулевск Самарской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Жигулевск

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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 регистра 2	Регистровые регистры 2: 1	Регистр значений: 3	Регистр листов выписки: 3
14.07.2022г.			
Кадастровый номер:		63:02:0404003:2245	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городского округа Жигулевск
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:02:0404003:2245-63:082/2022-1 14.07.2022 21:48:17
3	Документы-основания	3.1	Абзац 2 пункта 1 статьи 3.1. Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, вступив 25.10.2001
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		
6	Завещатель и судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о долевом участии в объекте недвижимости:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о целевом назначении государственной регистрации недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правомогущие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3 Лист 3

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	Рост листов раздела 3: 1	Рост листов: 3	Рост листов выписки: 3
14.07.2022г.			
Кадастровый номер:		63:02:0101003:2245	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300			
Основные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



111-215

Инвентарный номер						
Номер в Едином реестре						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

ГУП САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ «ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Жигулевский филиал
(наименование подразделения; филиала)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Баня
(наименование нежилого строения)

Нежилое
(назначение нежилого строения)

Область Самарская
 Район _____
 Город (пос.) городской округ Жигулевск, село Богатырь
 Улица ул. Управленческая, 1
 Дом _____ Строение (корпус) №23

Литер А

Паспорт составлен по состоянию на «03» февраля 2010 г.

Управление Росреестра
по Самарской области
Жигулевский отдел

Сведения об объекте внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

14 03 2010 г.

ему присвоен инвентарный номер

кадастровый номер: 0000000000:0:2013

квартал № _____

1. Правоустанавливающие документы:

[illegible]

II. Экспликация земельного участка – кв. м.

[illegible]

III. Благоустройство полезной площади (кв. м.)

[illegible]

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

Литера	№ этажа	№ помещения на плане	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь, кв. м			Внутренняя высота помещения, м
					основная	эксплуатационная	общая	
A	1	1	бытовка		6	7	5	9
		2	парная			7.0	7.0	3.68
		3	бытовка		8.8		8.8	3.68
		4	кладовка			9.3	9.3	3.68
		5	бытовка			2.2	2.2	3.68
		6	кладовка			8.9	8.9	3.68
		7	подсобная			3.8	3.8	3.68
		8	бытовка			6.3	6.3	3.68
		9	парная			5.8	5.8	3.68
		10	моечная		8.4		8.4	3.68
		11	моечная		20.1		20.1	3.68
		12	туалет		20.5		20.5	3.68
		13	подсобная			3.6	3.6	3.60
		14	кладовка			1.4	1.4	3.60
		15	подсобная			3.8	3.8	3.60
		16	туалет			1.2	1.2	3.60
		17	раздевалка			3.5	3.5	3.60
		18	раздевалка		19.0		19.0	3.60
		19	кабинет		19.1		19.1	3.60
		20	сан.узел		11.7		11.7	3.60
		21	подсобная			3.6	3.6	3.60
		22	кабинет			1.9	1.9	3.60
		23	фойе		5.6		5.6	3.60
		24	склад			31.7	31.7	3.60
		25	подсобная		12.3		12.3	3.60
		26	склад			2.9	2.9	3.60
		27	склад		8.9		8.9	3.60
		28	склад		23.8		23.8	3.05
			итого по зданию		170.4	96.9	267.3	

SHOT ON REDMI 7
AI DUAL CAMERA

1910

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

[illegible]

Уч. Описание конструктивных элементов здания и определение износа				Число этажей		1					
Литера		Год постройки		Вид внутренней отделки		простая					
А		1									
Группа капитальности											
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес с поправками	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения		
									элемент	к стр.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бутовый, бутобетонный ленточный	неудовлетворительное	11	1	11	40	4.4			
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка	каменный из природного камня, оштукатуренные	24	1	24	40	9.6			
		б. перегородки				0	0	0			
3	Перекрытия	чердачные	железобетонные сборные плиты	9	1	9	40	3.6			
		междуэтажные				0	0	0			
		подвальные				0	0	0			
4	Крыши	металлическая	неудовлетворительное	7	1	7	50	3.5			
5	Полы	рулонные, керамические	неудовлетворительное	7	1	7	50	3.5			
6	Проемы	оконные	двойные, деревянные	9	1	9	40	3.6			
		дверные									
7	Внутренняя отделка	простая		13	1	13	40	5.2			
8	Санитарно- и электротехнические	отопление	центральное, водяное (паровое)	15	1	15	30	4.5			
		водопровод	от центральной сети								
		канализация	центральная								
		электроосвещение	центральное								
		радио	радио								
		телефон	телефон						неудовлетворительное		
		телевидение	отсутствует								
		ванны	ванна								
		горячее водоснабжение	центральное								
		лифты	отсутствует								
9	Разные работы	слаботочные	отсутствует	5	1	5	50	2.5			
		вентиляция	вытяжная								
Итого 100				100		100		40.4			

% износа, приведенный к 100 по формуле:

процент износа (гр. 9) x 100 = 4040

удельный вес (гр. 7) 100 = 40.4

46

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{4040}{100} = 46$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	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								0				0
Стены и перегородки								0				0
Перекрытия								0				0
Крыша								0				0
Полы								0				0
Проемы								0				0
Отделочные работы								0				0
Электроосвещение								0				0
Прочие работы								0				0
ИТОГО		100	X	0	ИТОГО	100	X	0	ИТОГО	100	X	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ 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	Действительная стоим. в руб.
						Удельный вес	Группа капитальности	Климатический район		01.01.1959					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	здание	28	119д	м ²	21.3	1				1	21.3	1597	34016	46	18369
													34016		18369

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа										
Год постройки 1970										
Вид внутренней отделки 1										
Литера А										
Группа капитальности 1										
№ 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	Удельный вес конструктивных 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	бутовый, бутобетонный, пентонный	неудовлетворительное	11	1	11	40	4.4		
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка	каменные, из природного камня, кирпичные	24	1	24	40	9.6		
		б. перегородки				0		0		
3	Перекрытия	чердачные	железобетонные сборные плиты	9	1	9	40	3.6		
		междуэтажные				0		0		
		подвальные				0		0		
4	Крыши	металлическая	неудовлетворительное	7	1	7	50	3.5		
5	Полы	рулонные, керамические	неудовлетворительное	7	1	7	50	3.5		
6	Проемы	оконные	двойные, деревянные	9	1	9	40	3.6		
		дверные								
7	Внутренняя отделка	простая		13	1	13	40	5.2		
8	Санитарно- и электротехнические	отопление	центральное, водяное (паровое)	15	1	15	30	4.5		
		водопровод	от центральной сети							
		канализация	центральная							
		электроосвещение	центральное							
		радио	радио							
		телефон	телефон							
		телевидение	отсутствует							
		ванны	ванна							
		горячее водоснабжение	центральное							
		лифты	отсутствует							
		слаботочные	отсутствует							
		вентиляция	вытяжная							
9	Разные работы	Прочие работы	неудовлетворительное	5	1	5	50	2.5		
				Итого 100		100		40.4		
износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{4040}{100} = 40.4$						

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.



По Договору № РГ-Д-2041-22 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.

АО «СПЕЦИО», Москва, 2021 г., ф. 13 № 434

СТРАХОВАЯ ОБЩЕСТВО ПЕСО-ГАРАНТИЯ
117170, Москва, Лесная 18-А, 6
т. (495) 720-5800 ф. (495) 955-3555
информация www.peso.ru



РЕСРО САРБАТЛА ИСНАНДИС СМАНУ
5, Мугури Иркил Мокеш 11116
т. (495) 720-5800 ф. (495) 955-3555
информация www.peso.ru

ПОЛИС № 9222269698557 страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОУПН 10270004213, ИНН/КПП: 7706033330-770601001, ОГР: 4070181040140000014, «Июль-Бизнес» ОАО в Москве, БИК: 44525582, «Юрид. счет» 3070181020000000950), именуемое в дальнейшем «Страховщик», заключило настоящий договор страхования (Полис) с уполномоченным Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Ташкент

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2022 г.

Страхователь:	Праслова Наталья Сергеевна, Дата рождения: 21.09.1965 Адрес по месту регистрации: Самарская область, г. Жигулевск, д. Жигулевская, д. 30, кв. 6, Паспорт: 5610 № 256664 выдан Отделением УФМС России в г. Жигулевске Член СРО оценщиков: НМ СМАО
Представитель страхователя:	Муромов Юрий Макарович E-mail: sergii-oc@nsm.ru, тел. 89171128551 Код: 8234197

1. Срок действия полиса:	С 09 часов 00 минут 10.11.2022г. по 09 часов 00 минут 00 секунд 01.11.2023г.
2. Объекты страхования:	Не противопоставляя застрахованности Российский федеральный институт независимых экспертов Страхователя, связанное с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчика, заключаемому со Страхователем договором на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные риски:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках заказной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, и соответствия с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начинающийся с 10.11.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Уполномоченный представитель в законную силу решением арбитражного суда или арбитражного Страхователя факт причинения ущерба деятельности (безубыточности) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией-оценщиком, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование некорректных требований (исход), понесших вследствие данного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
6. Фрагмента:	Страхование осуществляется без фразмента
7. Исключенная из страхования:	5.1. Сопровождение 5. Права страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (регрессивный иск): 5.1.1. связанные с производством экспертной оценки; 5.1.2. основанные на связях с исполнителем Страхователя сроком выполнения работ, а также расходов на переводы или оплату работ.
8. Страховая премия:	3 000 (Три тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременная оплата по 10.11.2022г. наличными

Страхователь

Страховщик

1.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 ноября 2007 года
Дата выдачи и реестр

1036
№ (число) реестра

Праслова Наталья Сергеевна

паспорт 9304 219242, выдан Жигулевским ГОБЛ
Самарской обл. 03.10.2003 г., код подразделения 652.009,
зарегистрирована: г. Жигулевск, ул. Архипово, д. 20, кв. 6

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

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Васильева

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Переподготовный номер 08-0430



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724082

Настоящий диплом выдан

Жапаров Сергее
(фамилия и имя)

в том, что он(а) с 01 января 2007 по 14 мая 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на) Диплом
наше предприятие и
организацию обучения

по предварительная - индивидуальное
предварительное
в Санкт-Петербургской
государственной

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

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
информационных технологий
в области



Подпись Жапаров
Имя Сергее
Фамилия Жапаров
Подпись Жапаров
Имя Сергее
Фамилия Жапаров