

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич

(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции Федеральной налоговой службы России по г.Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН 910200038274 тел.+7(978) 745-59-08)

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №97-2025

права пользования объектами аренды:

- временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11,
- временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11,
- временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11.

Дата оценки: 04.04.2025г.

Дата составления отчета: 08.04.2025г.

Заказчик: Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство»

Исполнитель: оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич.

Оценщик



Сафаров С.Е.

г. Симферополь

2025г.

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки (состав и характеристика)	Право пользование объектами аренды : -временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, - временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, - временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11
Основание для проведения оценки	Договор, заключенный между ГАУ Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство» и Оценщиком Сафаровым Сергеем Евгеньевичем
Субъект права	Республика Крым
Имущественные права на объект оценки	Имущество находится в собственности Республики Крым и передано в оперативное управление Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство».
Правоустанавливающая документация	Кадастровый паспорт на земельный участок Михайловское участковое лесничество квартал 46 выдел 11 от 05.09.2021г на котором расположены рассматриваемые объекты.
Балансодержатель	Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство».
Балансовая стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета балансовая стоимость: - временного сооружения №2 (торговый объект № 1) 72161,00 рублей -временного сооружения №2 (торговый объект № 2) 71804,22 рублей -временного сооружения №2 (торговый объект №3) 72112,75 рублей (соответствующие справки см. в Приложении к данному отчету).
Дата оценки	04 апреля 2025г.
Дата составления отчета	08 апреля 2025г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	22 700 рублей в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости права пользования объектами аренды:	
<i>Таким образом, рыночная стоимость права пользования объектами аренды (начальная цена для проведения торгов на право заключения договора аренды):</i> <i>1) временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское</i>	

лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, будет составлять 7500 (семь тысяч пятьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

2) временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, будет составлять 7 600 (семь тысяч шестьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

3) временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, будет составлять 7 600 (семь тысяч шестьсот) рублей без учета НДС в месяц (в период курортного сезона на 6 (шесть) месяцев 2025 года).

Оценщик



Сафаров С.Е.

2.ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	- временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, - временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11, - временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11.
Существующие имущественные права на объект оценки:	Имущество находится в собственности Республики Крым и передано в оперативное управление Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство».
Обладатель оцениваемых прав:	Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство».
Ограничения (обременения) прав:	Нет
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение величины рыночной стоимости права пользования объектом аренды (в период курортного сезона с 1 мая по 31 октября 2025 года включительно), для заключения договора аренды с учетом требований «Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Республики Крым», утв. Постановлением СМ РК № 312 от 02.09.2014г. Согласно с.8 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет данных
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная, с учетом целевого назначения. Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки (сдача объекта недвижимости в аренду) -участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

	-дата оценки – 04 апреля 2025 года -предполагаемым использованием объекта является текущее использование - характером сделки является добровольная сделка в типичных условиях .
Дата оценки:	04 апреля 2025г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	04 апреля 2025 г.- 8 апреля 2024 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в 1-ом экземпляре
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	В данном случае, ввиду транспортной труднодоступности объекта оценки и ввиду отсутствия изменений его технического состояния, согласно п.5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), Заказчиком принято решение не проводить его натурный осмотр . Техническое состояние объекта оценки принимается на уровне ранее проведенной по состоянию на 03.06.2024г. оценки на основании ранее проведенной фотофиксации.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ и ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике объекта оценки

Полное наименование:	Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство»
-----------------------------	--

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Сокращенное наименование	ГАУ РК «Бахчисарайское лесное хозяйство»
ОГРН	1149102123257
Дата регистрации	от 25.12.2014г.
Местонахождение Заказчика	298400, Республика Крым, г. Бахчисарай, ул. Промышленная, д. 4
Юридический адрес	298400, Республика Крым, г. Бахчисарай, ул. Промышленная, д. 4
Банковские реквизиты	Отделение Республика Крым Банка России УФК по Республике Крым г. Симферополь Единый казначейский счет 40102810645370000035 Казначейский счет 03224643350000007500 БИК 013510002, Лицевой счет 30756Щ98890 РНКБ Банк (ПАО) р/с 40602810100110000500 БИК 043510607 ОКПО 00777527, к/с 30101810335100000607
ИНН	9104002760
КПП	910401001

Сведения об Оценщике

Реквизиты	Значение
Ф.И.О.	Сафаров Сергей Евгеньевич
Основание ведения оценочной деятельности	Поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН 910200038274
Номер и серия документа, удостоверяющего личность	Паспорт № 39 14 970987, выдан Федеральной миграционной службой 18.03.2016г., код подразделения 910-003
Место нахождения:	РК, г.Симферополь, ул. Полевая 95/1 кв.29
Почтовый адрес оценщика:	РК, г.Симферополь, ул. Полевая 95/1 кв.29
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП 000667 (регистрационный номер № 16796), выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Ростовский государственный строительный университет» 04 июня 2014 года.
Телефон оценщика:	+ 7978 745 59 08
Электронный адрес	Ekspert71@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С марта 1996 года – 28 лет.
Наименование СРО	Некоммерческое партнерство саморегулируемая

Реквизиты	Значение
оценщиков (в которой состоит оценщик)	организация «Региональная ассоциация оценщиков» на основании св-ва № 00458 от 06.08.14г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	350062, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул.Агарбекова д.5/1
Обязательное страхование ответственности оценщика	Страховой полис к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности N 250100-035-000003 на 5 000 000 руб. срок действия до 26.01.2026г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 037720-1 от 30.05.2024г. по направлению «Оценка недвижимости» сроком до 30.05.2027.г, выданный ФБУ «ФРЦ».

Информация о саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик

Наименование и организационно-правовая форма	Саморегулируемая организация «Саморегулируемая организация региональная ассоциация оценщиков» номер по реестру № 00458 от 06.08.14г.
Юридический адрес	350062, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова д.5/1

4. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.

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

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

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

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.07 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования,

бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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.

6. О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ СУЖДЕНИИ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ.

Пунктом 16 ФСО I установлено, что «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»;

формирования «прочих допущений» (см. п. 10.3).

Принцип существенности является одним из ключевых принципов оценки. В частности, п. 2 ФСО VI установлено, что:

- «1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует 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;
Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «РАО»;
образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- ☐ Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- ☐ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- ☐ Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- ☐ Страницы сайтов сети Internet;
- ☐ Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- ☐ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- ☐ Данные о социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права на объект оценки:

- кадастровый паспорт на земельный участок Михайловского участкового лесничества, квартал 46 выдел 11 от 15.09.2021г на котором расположены рассматриваемые объекты.

Из технической документации предоставлены:

- план-схемы размещения объектов на местности
- справка о балансовой стоимости

Копии документов смотри в разделе «Приложения» к Настоящему отчету.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Заказчиком оценки были предоставлены вышеуказанные документы, которые указывают количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Данных, которые бы противоречили бы сообщенной Заказчиком информации, у оценщика не имеется.

Остальная информация получена оценщиком из сети Интернет, вышеуказанной учебно-методической литературы и по данным интервью с риелторов, работающими в агентствах недвижимости данного региона.

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

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору на оценку между Оценщиком и Заказчиком

10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

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

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

11. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

ВЫВОД: В данном случае определяется рыночная стоимость объекта оценки в соответствии с заданием на оценку.

Согласно ФСО № 2 «Виды стоимости» вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. Предпосылки стоимости включают следующее:

-предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

-участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)

-дата оценки;

-предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)

-характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. То есть, в данном случае предпосылки определения стоимости являются рыночными.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. В данном случае для проведения оценки принимается информация актуальная до даты проведения оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

ВЫВОД: В данном случае определяется рыночная стоимость объекта оценки в соответствии с его текущим использованием .

12. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями , если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае, не нарушается.

В рамках данного отчета оценщиком применяются общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- ☐ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- ☐ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ☐ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- ☐ Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
- ☐ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
- ☐ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
- ☐ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
- ☐ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
- ☐ Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
- ☐ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.
- ☐ Определение рыночной стоимости без учета НДС.

Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки.

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

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом: понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки; понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения; понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

13. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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 ей, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении *наиболее эффективного использования объекта* оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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.

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.

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

Метод оценки - является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При проведении *экспертизы отчета* об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Земельный участок — это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст. Земельного кодекса РФ «земельный участок- часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение права собственности на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Допущения — это предложения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия — это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

законодательством.

14. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Результаты анализа достаточности, предоставленной правовой и технической информации

Перечень данных	Источники получения
Данные о правовом статусе	Предоставлены правоустанавливающие/правоподтверждающие (правоудостоверяющие) документы
Данные о местоположении	Адрес определен по документам, проверен при осмотре
Данные об окружении	По результатам осмотра
Технические характеристики:	Определены по документам технического учета, а также проверены при осмотре
Рыночная информация	Анализ рынка и подбор аналогов с известными характеристиками и ценовыми параметрами, произведен посредством интернет-сайтов и/или печатных изданий специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

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

Ниже представлен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. В ходе проведения работ по оценке, оценщиком были использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, представленные в Приложении к Настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований Оценщика. Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- кадастровый паспорт на земельный участок Михайловского участкового лесничества, квартал 46 выдел 11 от 15.09.2021г на котором расположены рассматриваемые объекты.

Из технической документации предоставлены:

- план-схемы размещения объектов на местности
- справка о балансовой стоимости

Копии документов смотри в разделе «Приложения» к Настоящему отчету

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Заказчиком оценки были предоставлены вышеуказанные документы, которые указывают количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Данных, которые бы противоречили бы сообщенной Заказчиком информации, у оценщика не имеется.

Остальная информация получена оценщиком из сети Интернет, вышеуказанной учебно-методической литературы и по данным интервью с риелторов, работающими в агентствах недвижимости данного региона.

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

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору на оценку между Оценщиком и Заказчиком.

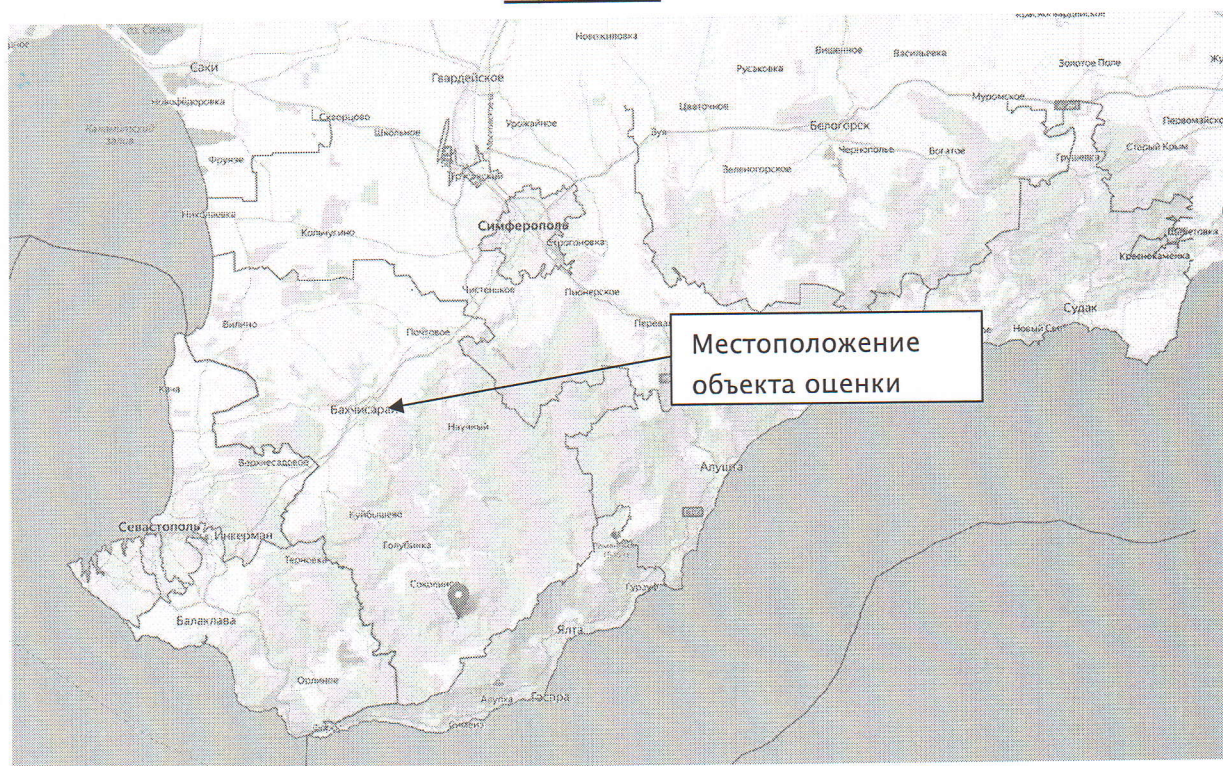
Описание региона расположения объекта оценки.

По данным сайта ru.wikipedia.org территория Республики Крым - 26081 кв.км. Население - 1 996 556 тыс. чел. Республиканский центр - г. Симферополь Число административно-территориальных единиц (районов) - 14. Республика Крым входит в состав Российской Федерации. Имеет собственные органы законодательной и исполнительной власти, местные представительные и государственные органы власти.

В административном отношении республика включает в себя 14 административных районов, 16 городов, в том числе 11 городов областного подчинения, 56 поселков городского типа, 957 сельских населенных пунктов. Административный центр - город Симферополь, первое упоминание датировано XVI веком, городом является с 1784 года. Население города насчитывает 338,9 тыс. человек.

Природно-климатические условия полуострова определили ведущее развитие санаторно-курортного хозяйства, которое имеет международное значение. В значительной мере с этой сферой деятельности связана специализация и других отраслей сферы услуг. В отраслевой структуре промышленного комплекса ведущее место занимает пищевая промышленность, ориентированная на переработку местного сырья. Среди её отраслей общегосударственное значение играют винодельческая (Массандра), рыбообрабатывающая (Керчь, Ялта), консервная (Симферополь), эфиромасляничная (Симферополь, Бахчисарай, Алушта, Судак) и табачно-ферментационная (Ялта, Симферополь, Феодосия). Сельское хозяйство многоотраслевое. Однако ведущая роль принадлежит зерновому хозяйству. На поливных землях возделываются рис и технические культуры. Развито садоводство и виноградарство, выращивание эфирно-масляничных культур.

Карта-схема части территории Республики Крым с указанием расположения рассматриваемого имущества.



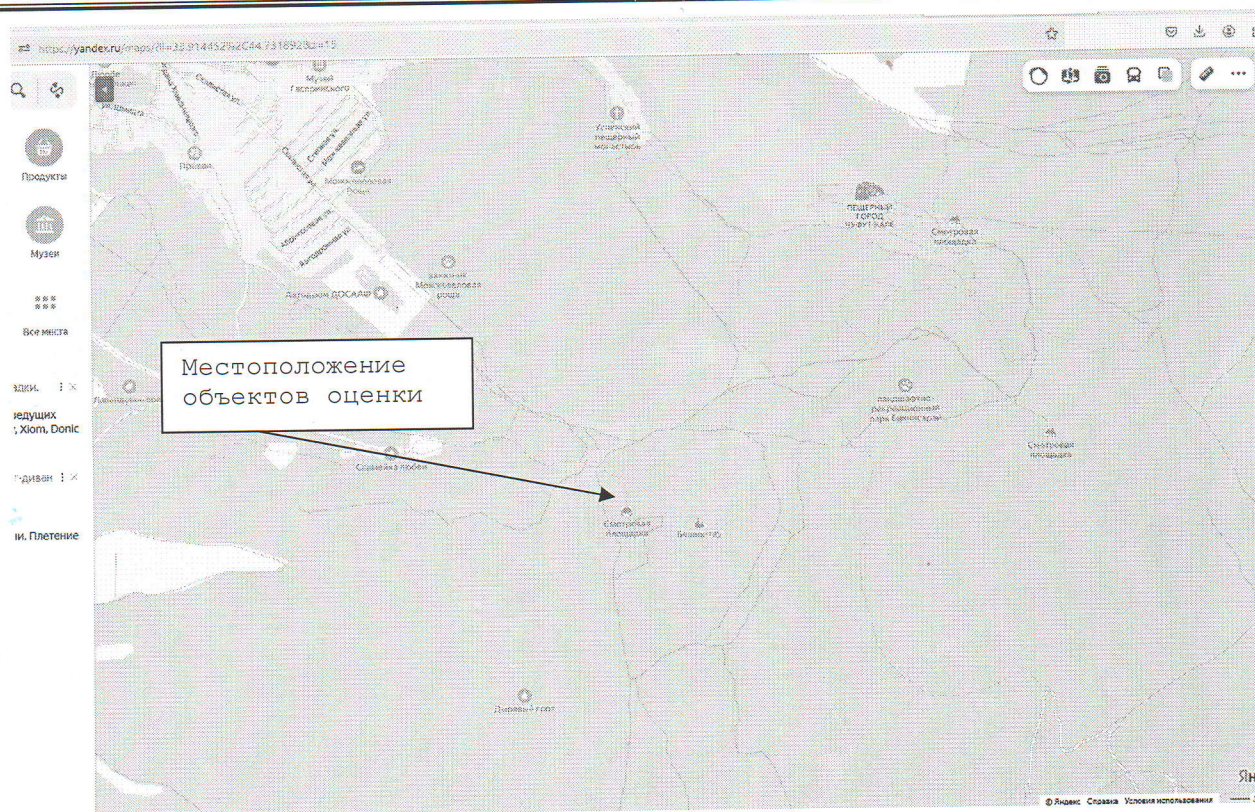
г. Бахчисарай (в районе которого расположены объекты оценки) — город в центральном Крыму, центр Бахчисарайского района, бывшая столица Крымского ханства. Название переводится с крымскотатарского как «сад-дворец». Расположен в предгорьях, на склоне Внутренней гряды Крымских гор, в лесостепной местности, в долине притока Качи — реки Чурук-Су, в 30 км к юго-западу от крымской столицы Симферополя. Климат субтропический предгорный, полузасушливый, тёплый, с мягкой зимой. Средняя температура воздуха в январе +0,8 °С, в июле +21,7°С. Осадков — 500 мм в год. Численность населения около 26 400 чел. Современный Бахчисарай состоит из трёх примерно равных по площади частей: Старого города, Нового города и новых кварталов (5-й, 6-й и 7-й микрорайоны). Старый город расположен в узкой долине реки Чурук-Су, для него характерна сохранившаяся со средних веков традиционная планировка (узкие кривые улицы) и традиционные крымскотатарские дома. Новым городом называют кварталы, построенные после Великой Отечественной войны. В этом районе, вытянутом вдоль железной дороги и автомобильного шоссе Симферополь-Севастополь, преобладают частные «переселенческие» дома и блочные пятиэтажки-«хрущёвки».

Третья часть города построена 1990-е годы крымскими татарами, вернувшимися из мест депортации. Большой 6-й микрорайон расположен на плато на левом берегу Чурук-Су параллельно Старому

городу. 7-й микрорайон меньше, он расположен на въезде в город со стороны Симферополя. В этих районах планировка улиц регулярная (все улицы прямые и пересекаются в основном под прямыми углами), а застройка состоит из частных домов с небольшими приусадебными участками. В послевоенный период в городскую черту Бахчисарая вошли сёла Эски-Юрт, Ак-Чокрак, Азиз (часть Нового города) и Салачик или Староселье (наиболее удалённая от центра вверх по течению реки часть Старого города). В Бахчисарае находятся эфиромасличный, сокоэкстрактный, консервный, молочный, винодельческий заводы, а также комбинаты «Стройиндустрия», «Дориндустрия», шерстепрядильная фабрика. Большую роль играет туризм. Основные туристические объекты в городе — Ханский Дворец и Чуфут-Кале. Однако, Бахчисарай также популярен среди приверженцев активных видов отдыха (пешие маршруты, велотуризм, скалолазание). В последние годы выросло количество частных гостиниц и ресторанов, в основном с крымскотатарской или восточной кухней, расположенных в зоне Ханского Дворца и Чуфут-Кале. Бахчисарай расположен на трассе Симферополь (25 км) — Севастополь (около 30 км). В Бахчисарае также начинается живописная дорога на Южный берег Крыма через Ай-Петри. В Бахчисарай можно добраться из Симферополя — пригородными электричками (около 1 часа), поездами дальнего следования (около 40 мин), автобусами (около 30 мин., отходят от Западной автостанции Симферополя) или личным автотранспортом (15-20 мин). Из Севастополя — пригородными электричками (около 1,5 часов), поездами дальнего следования (около 1 часа), рейсовыми автобусами, частным автотранспортом. По дороге из Бахчисарая в Ялту (через Ай-Петри) можно проехать только частным автотранспортом, рейсового сообщения на этой дороге нет. Междугородние автобусы и маршрутные такси останавливаются на автостанции, расположенной на въезде в город со стороны Симферополя примерно в 2 км от центра. Из города ходят регулярные маршрутные такси и автобусы на морское побережье (сёла Угловое, Песчаное, Вилино, Береговое, Любимовка) и в другие населенные пункты Бахчисарайского района. Городской транспорт представлен маршрутными такси, городскими автобусами, такси. Главным историческим памятником и туристическим объектом Бахчисарая является дворец крымских ханов — Хансарай. В городе много мечетей, среди них можно выделить Хан-Джами и Тахталы-Джами.



Местоположение оцениваемых объектов на карте



Ближайшее окружение объекта оценки: - горно-лесистая местность. Расстояние до морского побережья достаточно значительное. На данной территории транспортные и пешеходные потоки активные только в период курортного сезона, что в некоторой степени повышает инвестиционную ценность объекта оценки для потенциального пользователя. Подъездные пути для автотранспорта требуют ремонта.

Экологическая обстановка

Исходя из местоположения объекта оценки, отсутствия каких-либо источников вредных выбросов, экологическую обстановку можно охарактеризовать как хорошую.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАССМАТРИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Имущественные права

Оценивается право пользования объектами аренды:

временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11,

- временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11,

- временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11

Субъект права	Республика Крым
Имущественные права на объект оценки	Имущество находится в собственности Республики Крым и передано в оперативное управление Государственное автономное учреждение Республики Крым «Бахчисарайское лесное хозяйство».

Правоустанавливающая документация	- кадастровый паспорт на земельный участок Михайловского участкового лесничества, квартал 46 выдел 11 от 15.09.2021г. на котором расположены рассматриваемые объекты.
Балансодержатель	ГАУ РК «Бахчисарайское лесное хозяйство».

Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. Обременения не выявлены.

Физические свойства рассматриваемого имущества.

Оценщик производил визуальный осмотр. Строительно-технические характеристики объекта оценки взяты на основании данных визуального осмотра, проведенного оценщиком и по данным, представленным Заказчиком.

Общая характеристика объекта. Описание локального местоположение объектов оценки:

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании полученных от Заказчика документов, а также по результатам визуального осмотра, проведенного Оценщиком в светлое время суток. В результате обобщения и сопоставления, полученных из разных источников данных Оценщик установил: рассматриваемое имущество представляет собой торговые объекты в виде деревянных навесов прямоугольной формы, 2024 года постройки на земельном участке площадью 1699.2 кв.м., принадлежащему ГАУ РК «Бахчисарайское лесное хозяйство» и находится в горно-лесистой местности на расстоянии около четырех километров от Бахчисарая. Рельеф – гористый сложный. Техническое состояние данных навесов – хорошее. Инженерные коммуникации отсутствуют. Основной туристический поток наблюдается в период курортного сезона. Недалеко примерно в нескольких километрах расположен природно - исторический заповедник «Чуфут-Кале» Подъезд осуществляется по грунтовой автодороге местного значения. Земельный участок на территории которого находится рассматриваемые объекты относится к землям лесного фонда с видом разрешенного использования – для осуществления рекреационной деятельности.

Пространство под объектами торговли односекционное. Навесы служат для размещения объекта торговли. На дату осмотра объекты не используются как объект торговли. В целом объект находится в хорошем состоянии.

Временное сооружение №2 (торговый объект № 1) площадью 10,0 кв.м.

Общая хар-ка	Покрытие пола – грунтовое, окраска деревянных конструкций отсутствует.
Коммуникации и инженерное обеспечение	Отсутствуют.
Состояние объекта	В целом состояние объекта можно охарактеризовать, как «хорошее».

Техническое описание конструктивных элементов объекта аренды

Оценщик Сафаров Сергей Евгеньевич
(поставлен на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, согласно уведомления Инспекции
Федеральной налоговой службы России по г. Симферополю № 624534224 от 03.11.21г. с присвоением ИНН
910200038274 тел. +7(978) 745-59-08)

Наименование элемента	Описание конструктивного элемента (материал, конструкция)
Стены	Деревянные опорные столбы .
Крыша, кровля	Металлический профиль по деревянным конструкциям.

Временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м.

Общая хар-ка	Покрытие пола – грунтовое, окраска деревянных конструкций отсутствует.
Коммуникации и инженерное обеспечение	Отсутствуют.
Состояние объекта	В целом состояние объекта можно охарактеризовать, как «хорошее».

Техническое описание конструктивных элементов объекта аренды

Наименование элемента	Описание конструктивного элемента (материал, конструкция)
Стены	Деревянные опорные столбы .
Крыша, кровля	Металлический профиль по деревянным конструкциям.

Временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м.

Общая хар-ка	Покрытие пола – грунтовое, окраска деревянных конструкций отсутствует.
Коммуникации и инженерное обеспечение	Отсутствуют.
Состояние объекта	В целом состояние объекта можно охарактеризовать, как «хорошее».

Техническое описание конструктивных элементов объекта аренды

Наименование элемента	Описание конструктивного элемента (материал, конструкция)
Стены	Деревянные опорные столбы .
Крыша, кровля	Металлический профиль по деревянным конструкциям.

Существующее использование рассматриваемой недвижимости: данные площади на момент проведения оценки не используются.

СПРАВОЧНО: согласно издания Государственного комитета Крыма по охране и использованию памятников истории и культуры «Памятники истории и монументального искусства» (г.Симферополь, 1995 год) объект оценки в Государственном реестре недвижимых памятников истории и культуры не числится.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ РАССМАТРИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не имеется.

ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАССМАТРИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

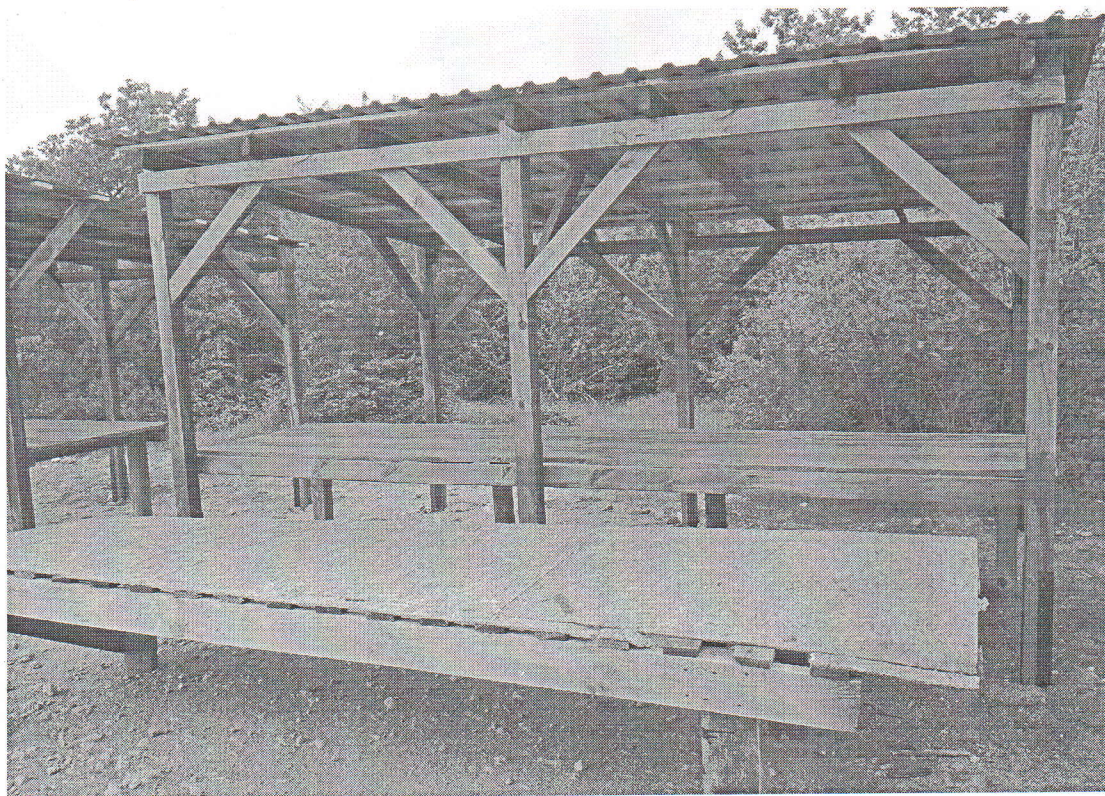
- объект находится в горно-лесистой местности на территории природного туристического объекта, что с учетом его профиля позволяет прогнозировать определенный спрос на торговые услуги, предоставление которых будет осуществляться на рассматриваемой площади
- Объекты расположены в отдалении от крупных населенных пунктов Крыма
- рассматриваемые объекты расположены на территории земельного участка лесного фонда с рекреационным назначением, поэтому возможная деятельность на оцениваемых площадях будет ограничена санитарно-эпидемиологическими нормами, а также невозможностью осуществлять торговлю товарами подакцизной группы

Визуальная характеристика рассматриваемой площади и здания в состав которого она входит.





**Временное сооружение № 2 (торговый объект №1), площадью 10 кв.м., расположенное по адресу:
Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество,
Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11**





Временное сооружение №2 (торговый объект № 2) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11,



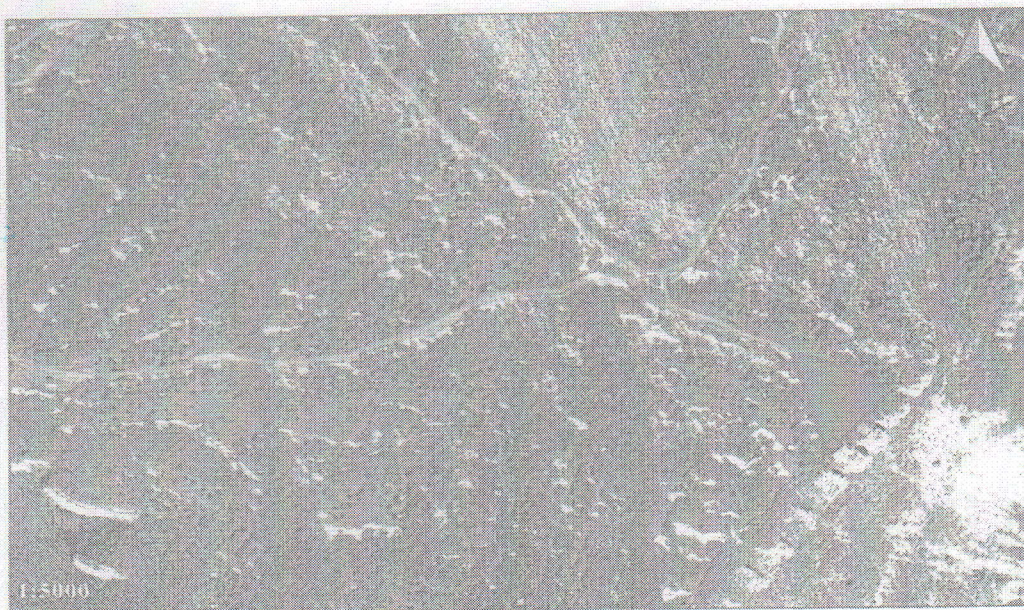


Временное сооружение №2 (торговый объект № 3) площадью 10,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое лесничество, квартал 46 выдел 11



Общий вид окружающей территории

Схема
временное сооружение №2 (торговый объект №1)
площадью 10,0 кв.м., расположенное: Республика Крым, Бахчисарайский
муниципальный район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское
участковое лесничество, квартал 46 выдел 11

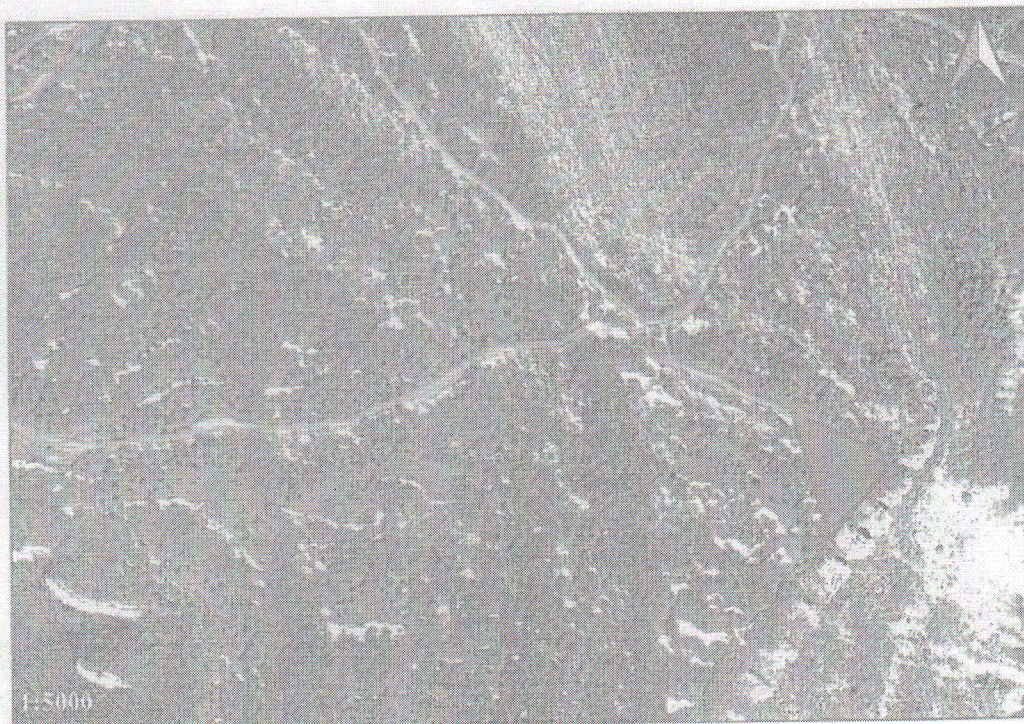


- Граница участка
◆ торговый объект

Директор
ГКУ РК «Бахчисарайский лесхоз»
И.И. Рудинский



Схема
временное сооружение №2 (торговый объект №2) площадью 10,1 кв.м.,
расположенное: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный
район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое
лесничество, квартал 46 выдел 11

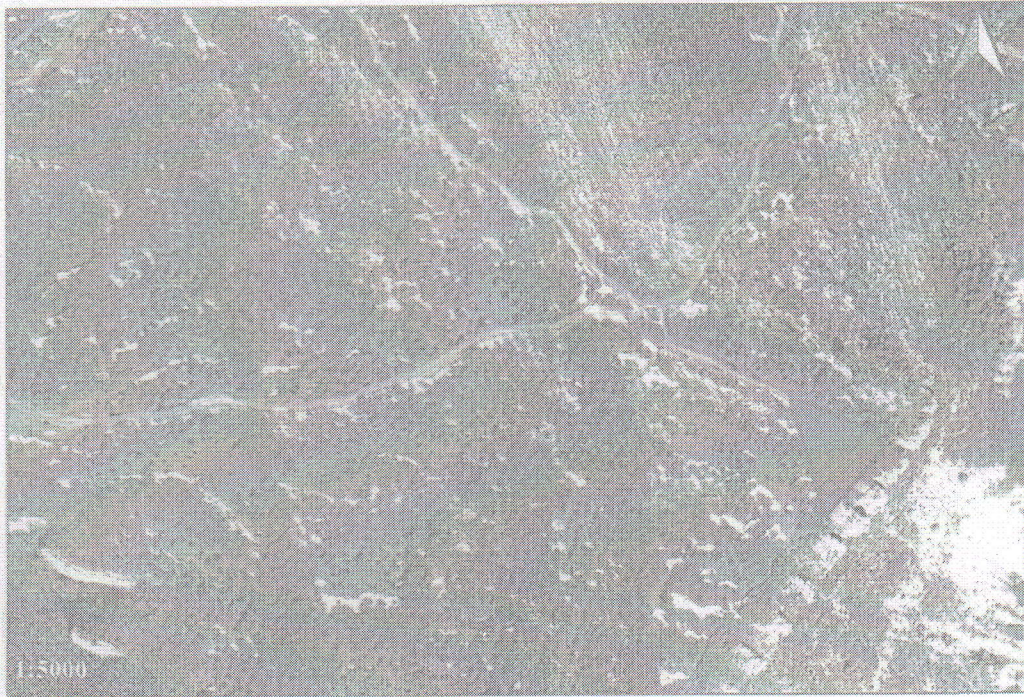


- Граница участка
◆ торговый объект

Директор
ГКУ «Бахчисарайское лесхоз»
А.С. Жуков

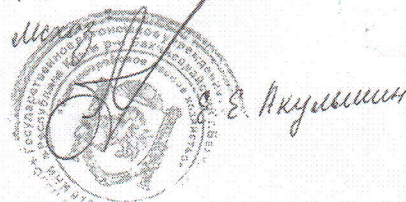
Схема

временное сооружение №2 (торговый объект №3) площадью 10,1 кв.м.,
расположенное: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный
район, Бахчисарайское лесничество, Михайловское участковое
лесничество, квартал 46 выдел 11



- Граница участка
- торговый объект

Директор
ГБУ РК "Бахчисарайский



15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании рассматриваемого имущества. Это суждение является основополагающей предпосылкой величины арендной платы за него. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость арендной платы.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной ставки арендной платы объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования рассматриваемого имущества. Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях. Согласно ФСО № 7 : Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

К объектам оценки не подведены системы коммуникаций.

Финансовая целесообразность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Использование оцениваемого объекта недвижимого имущества по существующему профилю исключает серьезные капиталовложения на их перепрофилирование. Использование данного объекта в другом качестве приведет к дополнительным капиталовложениям, поэтому считается финансово нецелесообразным.

Максимальная продуктивность — подразумевает максимизацию чистого дохода собственника либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Использование оцениваемого имущества в качестве объекта торговли, является с точки зрения получения наибольшего дохода наиболее предпочтительным вариантом использования. Первоначальное назначение и исторически сложившееся использование оцениваемого имущества позволяет сделать вывод о востребованности объекта.

ВЫВОД: всем критериям наиболее эффективного использования объекта оценки соответствует использование его в качестве объекта торгового назначения сезонного назначения.

Данное определение наилучшего использования рассматриваемой площади представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

16. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ.

Анализ влияния 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 (п.11а ФСО №7)

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и,

имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия - крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Источник информации :

https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf

О СИТУАЦИИ в российской экономике (по данным <https://profile.ru/economy/v-rezhime-vyzhivaniya-eksperty-rasskazali-chto-zhdet-rossijskuju-ekonomiku-v-2025-godu-1646760/>).

2025 год с экономической точки зрения будет заметно труднее предыдущего – скажутся проблемы, накопленные в 2024-м: высокая инфляция, ослабление рубля, дешевеющая нефть и кадровый голод. Все это на фоне увеличения налогов и штрафов, роста тарифов естественных монополий и снижения частных инвестиций. Вдобавок власти дают понять: возможности государства по стимулированию экономики не безграничны, а значит, нужно готовиться к тому, что все больше издержек будет перекладываться на плечи налогоплательщиков. Параметры нынешнего бюджета говорят о том, что деньги на продолжение бюджетного импульса еще имеются: расходы, прописанные в главном финансовом документе страны на 2025 год, превышают 41,469 трлн руб. против 36,66 млрд в 2024-м. Однако эффект от этих расходов явно идет на спад: согласно базовому сценарию Минэкономразвития, рост ВВП в наступившем году составит 2,5%, а по консервативному сценарию – всего 1,7%. Ситуация осложняется тем, что базовый сценарий предполагает среднюю стоимость нефти на уровне \$81,7 за баррель, а консервативный – \$78,5. Однако в первых числах года баррель Brent стоил чуть больше \$74 и к 8 января поднялся до \$76,2, но все равно находился ниже отметки, прописанной в консервативном прогнозе. Значительная часть госрасходов в 2024-м была покрыта за счет усиления фискального бремени: Федеральная налоговая служба заявляла об увеличении налоговых поступлений на 18,9% (это более 10,5 трлн руб.). В этом году государство также намерено дополнительно заработать на налогах, тарифах и даже на штрафах за нарушение ПДД – с 1 января они выросли в среднем на 30–50%. Минфин уже разработал поправки в Бюджетный кодекс, в соответствии с которыми 75% поступлений от штрафов будет зачисляться в региональные бюджеты, а 25% – в федеральный. Эксперты подчеркивают: ситуация в отечественной экономике сегодня очень сильно зависит от геополитики. Любые геополитические изменения могут внести серьезные коррективы в хозяйственную жизнь страны как в лучшую сторону, так и в худшую. Поэтому одна из главных интриг – это приход к власти в США новой администрации во главе с Дональдом Трампом. «Понятно, что санкционный процесс будет продолжаться, но г-н Трамп добавит санкциям пикантности, и степень этой пикантности может дойти до жгучести острого перца», – поделился размышлениями экономист Сергей Хестанов. Что касается текущей динамики, то все говорит в пользу дальнейшего обострения накопленных ранее проблем. Начнем с кадров – на их дефицит в конце прошлого года жаловались 85% российских компаний (данные SuperJob), а высокопоставленные чиновники оценивали нехватку квалифицированных работников в 1,5–2 млн человек и называли кадровый голод одной из главных проблем отечественной экономики. Увы, фундаментальные проблемы кадрового голода никуда не делись: неблагоприятная демография (ежегодно население страны сокращается примерно на 600 тыс. человек) плюс геополитика, а именно: отток трудоспособных мужчин из гражданских секторов на военную службу (около 1,3 млн за 2023–2024 годы) и эмиграция нескольких сотен

тысяч россиян. Разумеется, власти принимают меры для решения данной проблемы, но все они носят тактический характер: решение об индексации пенсий работающим пенсионерам, чтобы стимулировать их продолжать трудовую деятельность; расширение списка вредных и опасных производств, где можно использовать женский труд; смягчение ограничений для использования детского труда и пр. Этого явно недостаточно, отмечает главный научный сотрудник Института экономики РАН Игорь Николаев. Негативные тренды переломить за счет имеющихся резервов не получится. Тем более что эти резервы в значительной степени уже исчерпаны. Еще один источник трудовых ресурсов, на который традиционно рассчитывают власти РФ, – это миграция. В наступившем году квота на привлечение иностранных работников, въезжающих в страну по визам, возросла в 1,5 раза – со 155,9 тыс. человек до 234,9 тыс. Чиновники объясняют взрывное увеличение квоты отсутствием необходимых кадров в российских регионах, а также введением в строй импортного оборудования, нуждающегося в наладке и ремонте.

Первое место в распределении мигрантов по квалификационным группам занимает графа «другие профессии квалифицированных рабочих крупных и мелких промышленных предприятий» – по ней в страну смогут въехать 74,1 тыс. человек. Следом идут рабочие, занятые на горных, горно-капитальных, строительно-монтажных и ремонтно-монтажных работах, – 43,1 тыс. человек. Далее операторы, аппаратчики, машинисты и слесари-сборщики стационарного оборудования – их предполагается привлечь в количестве 29,1 тыс. человек. Кроме того, ждут иностранных врачей, специалистов в области сельского хозяйства, биологии и т. д.

Предполагается, что иностранцам достанутся высокооплачиваемые рабочие места с зарплатами до 380 тыс. руб. в месяц. Следовательно, эти зарплаты не достанутся россиянам – мощный демотиватор для многих тысяч соотечественников. При этом сами чиновники и эксперты сетуют на перекосы, сложившиеся на отечественном рынке труда: мол, у нас слишком много курьеров и не хватает квалифицированных рабочих, инженеров, учителей и врачей. В конце прошлого года директор департамента развития внутренней торговли Минпромторга Никита Кузнецов констатировал, что в России курьерами и упаковщиками работают около 2 млн человек. Но это означает одну простую вещь: российской экономике в действительности не нужны квалифицированные рабочие, учителя, врачи, а курьеры и упаковщики нужны. А как иначе, раз предприятия не готовы платить потенциальным работникам больше, чем они могут заработать, доставляя заказы. Как отмечал в своем интервью основатель SuperJob Алексей Захаров, курьер без квалификации получает 150–200 тыс. руб., а начинающий токарь на заводе – 70–80 тыс., учитель начальных классов – 30 тыс. руб. Кажется, выбор в таком случае очевиден. Вроде бы решение напрашивается само собой: нужно поднимать зарплаты, чтобы привлекать работников. Но увеличение зарплат без роста производительности труда ведет к раскрутке инфляции, говорит Игорь Николаев: «Рост цен съест этот рост зарплат – вот в чем проблема». Ладно, значит, будем повышать производительность, тем более что потенциал для роста огромный. Россия по производительности труда отстает от США примерно в пять раз, от Германии – в три раза и примерно в 1,5 раза от таких стран, как Турция или Латвия. Одна из причин отставания – низкая технологизация отечественных производств. Как отмечал руководитель направления анализа и прогнозирования макроэкономических процессов Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) Дмитрий Белоусов, в 2019 году у нас было пять роботов на 10 тыс. занятых в промышленности, тогда как среднемировой показатель равен 99 роботам; в США, Германии, Южной Корее это значение еще выше. По словам эксперта, в ближайшие годы российскую экономику ждет «революция зарплат», которая станет стимулом для модернизации и роботизации производств. Увы, все не так просто. Даже в более спокойные годы России не удалось ни произвести технологической