



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного в р.п. Огаревка Тульской области
и принадлежащего АО «Монолит»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: *213-18/НП*

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: *23.08.2018г.*

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: *16.08.2018г.*

ЗАКАЗЧИК: *АО «Монолит»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «Ребус»*

2018 г.

Конкурсному управляющему
АО «Монолит»
Панченко Д.В.

Уважаемый Денис Валерьевич!

В соответствии с Договором №213-18 от 13 июля 2018 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного в р. п. Огаревка Тульской области, принадлежащего АО «Монолит».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 16.08.2018 г.

Дата составления отчета – 23.08.2018 г.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1
Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб. ¹
1	Нежилое здание (улучшения), литеры А, А1, А2, а, а1 - <i>цех деревообработки</i> , общей площадью 1161,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	2 310 000	1 957 627,12
2	Нежилое здание (улучшения), литеры Б, Б1, Б2 - <i>цех металлообработки</i> , общей площадью 500,8 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.31б	1 244 000	1 054 237,29
3	Нежилое здание (улучшения), литеры А, А1 - <i>цех изготовления стеклопакетов</i> , общей площадью 2169,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.32	4 314 000	3 655 932,20
4	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23, общей площадью 5463 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	1 320 000 ²	1 320 000,00 ²
5	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24, общей площадью 4537 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.32	1 096 000 ²	1 096 000,00 ²
	ИТОГО с общепринятым округлением:		10 297 000	9 094 813,56

¹ С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

² В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 НК РФ «Налог на добавленную стоимость», операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	6
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5.1. Используемые законы и стандарты.....	12
5.2. Термины и определения.....	12
ГЛАВА 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	15
7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7.2. Анализ достаточности и достоверности информации	15
7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки	15
7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки	16
7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	19
7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	19
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
8.1. Анализ рынка	20
8.1.1. 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	20
8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект	29
8.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
8.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	34
8.2. Анализ наиболее эффективного использования	35
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
9.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	37
9.2. Принципы оценки	37
9.3. Подходы оценки	37
9.4. Решение об оценке.....	39
9.5. Обоснование выбора применения подходов	39
ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	40
10.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	40
10.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	Ошибка! Закладка не определена.
10.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....	54
ГЛАВА 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	56
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	57
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №213-18 от 13 июля 2018 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки

№	Наименование	Литера	Площадь, кв. м	Объем, м3	Год постройки	Местонахождение	Материал стен
1	Нежилое здание (цех деревообработки), в том числе:	A,A1,A2,a,a1	1161,7	6227,0		Тульский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, 31в	
	Цех деревообработки	A	851,8	4840,0	1955		кирпич
	Основная пристройка	A1	160,7	811,0	2003		кирпич
	Основная пристройка	A2	50,8	196,0	2006		кирпич
	Пристройка	a	53,1	182,0	2006		кирпич
	Пристройка	a1	45,3	198,0	2006		деревянные
2	Нежилое здание (цех металлообработки)	Б,Б1,Б2	500,8	1628,0		Тульский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, 31б	
	Цех металлообработки	Б	94,6	350,0	1950		шлакоблоки
	Основная пристройка	Б1	250,2	288,0	1950		кирпич
	Основная пристройка	Б2	156	990,0	2006		кирпич
3	Нежилое здание с подвалом (цех изготовление стеклопакетов)	A,A1	2169,7	10072,0		Тульский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, 32	
	Основное строение	A	1494,9	7020,0	1930		кирпич
	Подвал под лит. А		196,5	872,0	1930		кирпич
	Цех изготовления стеклопакетов	A1	478,3	2180,0	1950		кирпич
№	Наименование	кадастровый номер	Площадь, кв. м	Описание	Местонахождение		
4	Земельный участок	71:22:050204:23	5463	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>	Тульский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, 31в		
5	Земельный участок	71:22:050204:24	4537	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>	Тульский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, 32		

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

Таблица 3

Результаты оценки, полученные разными подходами

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Стоимость, руб.		
			Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1,А2,а,а1 - <i>цех деревообработки</i> , общей площадью 1161,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	не применялся	2 310 051	не применялся
2	Нежилое здание (улучшения), литеры Б,Б1,Б2 - <i>цех металлообработки</i> , общей площадью 500,8 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31б	не применялся	1 244 034	не применялся
3	Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1 - <i>цех изготовления стеклопакетов</i> , общей площадью 2169,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32	не применялся	4 314 468	не применялся
4	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23, общей площадью 5463 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	не применялся	1 320 243	не применялся
5	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24, общей площадью 4537 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32	не применялся	1 096 457	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб. ³
1	Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1,А2,а,а1 - <i>цех деревообработки</i> , общей площадью 1161,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	2 310 000	1 957 627,12
2	Нежилое здание (улучшения), литеры Б,Б1,Б2 - <i>цех металлообработки</i> , общей площадью 500,8 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31б	1 244 000	1 054 237,29
3	Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1 - <i>цех изготовления стеклопакетов</i> , общей площадью 2169,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32	4 314 000	3 655 932,20
4	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23, общей площадью 5463 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	1 320 000⁴	1 320 000,00²
5	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24, общей площадью 4537 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32	1 096 000²	1 096 000,00²
	ИТОГО с общепринятым округлением:		10 297 000	9 094 813,56

1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки и только для целей установленных для данной оценки.

³ С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

⁴ В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 НК РФ «Налог на добавленную стоимость», операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Порядковый номер отчета	№ 213-18/НП от 23 августа 2018 года						
Объект оценки	1	Нежилое здание (цех деревообработки), в том числе:	А,А1,А2,а,а1	1161,7	6227,0		
		Цех деревообработки	А	851,8	4840,0	1955	
		Основная пристройка	А1	160,7	811,0	2003	
		Основная пристройка	А2	50,8	196,0	2006	
		Пристройка	а	53,1	182,0	2006	
		Пристройка	а1	45,3	198,0	2006	
	2	Нежилое здание (цех металлообработки), в том числе:	Б,Б1,Б2	500,8	1628,0		
		Цех металлообработки	Б	94,6	350,0	1950	
		Основная пристройка	Б1	250,2	288,0	1950	
		Основная пристройка	Б2	156	990,0	2006	
	3	Нежилое здание с подвалом (цех изготовление стеклопакетов), в том числе:	А,А1	2169,7	10072,0		
		Основное строение	А	1494,9	7020,0	1930	
		Подвал под лит. А		196,5	872,0	1930	
		Цех изготовления стеклопакетов	А1	478,3	2180,0	1950	
		№	Наименование	кадастровый номер	Площадь, кв. м	Описание	
		4	Земельный участок	71:22:0502 04:23	5463	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>	
		5	Земельный участок	71:22:0502 04:24	4537	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>	
	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	Нежилое здание (цех деревообработки), в том числе:	А,А1,А2,а,а1	1161,7	6227,0	
			Цех деревообработки	А	851,8	4840,0	1955
			Основная пристройка	А1	160,7	811,0	2003
Основная пристройка			А2	50,8	196,0	2006	
Пристройка			а	53,1	182,0	2006	
Пристройка			а1	45,3	198,0	2006	
2		Нежилое здание (цех металлообработки), в том числе:	Б,Б1,Б2	500,8	1628,0		
		Цех металлообработки	Б	94,6	350,0	1950	
		Основная пристройка	Б1	250,2	288,0	1950	
		Основная пристройка	Б2	156	990,0	2006	
3		Нежилое здание с подвалом (цех изготовление стеклопакетов), в том числе:	А,А1	2169,7	10072,0		
		Основное строение	А	1494,9	7020,0	1930	

	Подвал под лит. А		196,5	872,0	1930
	Цех изготовления стеклопакетов	А1	478,3	2180,0	1950
	№	Наименование	кадастровый номер	Площадь, кв. м	Описание
	4	Земельный участок	71:22:050204:23	5463	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>
	5	Земельный участок	71:22:050204:24	4537	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчету.				
Имущественные права на объект оценки	<p>На здания:</p> <p>Субъект права – АО «Монолит» Вид права - <i>собственность</i>. Обременения – Ипотека, согласно выписке, см. Приложение №1.⁵ На земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23</p> <p>Субъект права – АО «Монолит» Вид права – <i>собственность</i>. Обременения – Ипотека, согласно выписке, см. Приложение №1.⁵ На земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24</p> <p>Субъект права – АО «Монолит» Вид права – <i>собственность</i>. Обременения – Ипотека, согласно выписке, см. Приложение №1.³</p>				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>На здание:</p> <p>Субъект права – АО «Монолит» Вид права - <i>собственность</i>. Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на рыночную стоимость, учитывая цель и назначение оценки. На земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23:</p> <p>Субъект права – АО «Монолит» Вид права – <i>собственность</i>. Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на рыночную стоимость, учитывая цель и назначение оценки. На земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24:</p> <p>Субъект права – АО «Монолит» Вид права – <i>собственность</i>. Обременения – на дату оценки нет данных о наличие обременений, которые бы могли повлиять на рыночную стоимость, учитывая цель и назначение оценки.</p>				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процессе конкурсного производства				
Вид стоимости	Рыночная				
Дата осмотра	13.07.2018 года				
Дата оценки	16.08.2018 года				
Дата составления отчета	16.08.2018 года				
Срок проведения оценки	10 рабочих дней, с даты предоставления всей исходной информации				
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности (аренды) считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений				
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.				

⁵ Согласно выписке из ЕГРН, см. Приложение №1.

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6

Сведения о заказчике и об оценщике

Полное наименование Заказчика	АО «МОНОЛИТ» в лице конкурсного управляющего Панченко Дениса Валерьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Тульской области по делу №А68-10643/2016 от 02.03.2018г.
Реквизиты Заказчика	Адрес: Место нахождения 300041, город Тула, ул. Путейская, д. 7 ОГРН 1027100598865 от 05.12.2002 года ИНН 7104005180
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Имя Оценщика	Решетников Александр Геннадьевич
Квалификация Оценщика	Работает в области оценки с 1997 г. Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.02.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007842-1 от 29.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. № 57 сроком на 3 года с 29.03.2018г. до 29.03.2021г.
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6.
Номер контактного телефона Оценщика	Тел. (347)253-12-01
Адрес электронной почты Оценщика	expert-alex@mail.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013. Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201. Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения о страховании Оценщика	Ответственность Оценщика - страховой полис № 8491R/776/00047/8 сроком с 10 июля 2018 по 09 июля 2019 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - страховой полис № 8491R/776/00045/8 сроком с 10 июля 2018 по 09 июля 2019 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности и точности предоставленных заказчиком сведений в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор), устанавливающая качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта оценки, интервьюирования представителей заказчика.

2. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы (заказчике). Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав заказчика оценщиком не проводилась.

3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, носят относительный характер и призваны помочь пользователю отчета иметь наглядное представление об объекте оценки.

4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Ограничения и пределы применения полученных результатов:

От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить исполнителя оценки от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это оговорено в договоре на оценку.

8. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является 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.

10. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.

11. Специальные ограничения и допущения:

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.

12. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта

оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

13. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.

14. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Используемые законы и стандарты

1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

2. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Советом НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

5.2. Термины и определения

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Идентификация – это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

*Рыночная стоимость объекта оценки*⁶ - 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:

⁶ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

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.

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

Глава 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчёта об оценке.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке.

Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Балансовая справка;
2. Выписка из ЕГРН на здания;
3. Выписка из ЕГРН на земельные участки;
4. Технические паспорта на здания.

7.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки

Таблица 7

Характеристика местоположения оцениваемых объектов

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Все оцениваемые объекты расположены рядом, на смежных земельных участках по адресу Тульская область, р. п. Огаревка, ул. Советская.
Удаленность от основных транспортных магистралей	Объекты оценки расположены на окраине поселка. До участков ведет асфальтированная дорога.
Тип окружения	Район расположения оцениваемых объектов характеризуется частной жилой застройкой, среднеразвитой социальной инфраструктурой, удовлетворительной транспортной доступностью.

Рисунок 1

Местоположение согласно Яндекс карты.



Источники информации: <https://yandex.ru/maps/172/ufa>

7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации, а также в результате натурного обследования Оценщиком объекта оценки.

Описание помещений проводилось на основании данных предоставленной документации и данных осмотра, см. Приложения №1.

Таблица 8
Характеристики зданий

№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Литера	Площадь, кв.м.	Материал несущих конструкций	Год постройки	Назначение	Балансовая	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
1	Нежилое здание (цех деревообработки), Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	А, А1, А2, а, а1	1161,7	кирпичные +дерево	А – 1955; А1 – 2003; А2,а,а1 – 2006.	Производственное	1	Помещения давно не эксплуатировались, заброшены, качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Не используется.
2	Нежилое здание (цех металлообработки), Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31б	Б, Б1,Б2	500,8	кирпичные +шлакоблоки	Б – 1950; Б1 – 1950; Б2 – 2006.	Производственное		Помещения давно не эксплуатировались, заброшены, качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Не используется.
3	Нежилое здание с подвалом (цех изготовление стеклопакетов), Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32.	А, А1	2169,7	кирпичные	А,А1 – 2030.	Производственное		Помещения давно не эксплуатировались, заброшены, качество материала удовлетворительное, отклонений от вертикали и горизонтали нет. Износ соответствует нормативному, признаков ускоренного износа – нет. Коммуникации в рабочем состоянии. Не используется.

Таблица 8(а)
Описание земельных участков

№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Описание	Текущее использование. Объекты, находящиеся на земельном участке				Физическое состояние, признаки износа, устаревания.
					№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Литера	Площадь, кв.м.	
4	Земельный участок, Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в.	71:22:050204:23	5463	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>	1	Нежилое здание (цех деревообработки), Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	А, А1, А2, а, а1	1161,7	В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «...земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями) не наблюдается.

					2	Нежилое здание (цех металлообработки), Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31б	Б, Б1,Б2	500,8	Признаков внешнего устаревания не имеется – оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проходят все виды инженерной коммуникации
5	Земельный участок, Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32	71:22:050204:24	4537	Права - <i>собственность</i> , вид разрешенного использования: <i>для размещения базы по производству школьной и бытовой мебели.</i>	№ п/п	Наименование объекта оценки, адрес	Литера	Площадь, кв.м.	В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «...земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется – оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проходят все виды инженерной коммуникации
					3	Нежилое здание с подвалом (цех изготовление стеклопакетов), Тульская область, Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32.	А, А1	2169,7	

Обременения, учитываемые оценщиком при проведении оценки – на дату оценки нет данных о наличии обременений, которые могли бы повлиять на рыночную стоимость объектов оценки.

7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, Оценщику на момент оценки не известны.

7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ рынка

8.1.1. 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

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ⁷

Внешиэкономическая деятельность.

Второго апреля Банк России опубликовал данные по платежному балансу за 2017 год, с рядом уточнений и дополнений по сравнению с предварительной оценкой, вышедшей в январе.

Профицит счета текущих операций в 2017 г. сложился на 5,0 млрд долл. большим, чем в предварительной оценке, в результате уточнения различных его статей. Наибольшим оказался пересмотр по следующим статьям: экспорт сырой нефти (снижение на 1,6 млрд долл.), нефтегазовый экспорт товаров (повышение на 1,7 млрд долл.), инвестиционные доходы к получению (вверх на 2,6 млрд долл.) и к выплате (вверх на 4,7 млрд долл.), баланс ренты и вторичных доходов (вниз на 1,7 млрд долл.).

Оценка сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами была пересмотрена в сторону повышения на 5,0 млрд долл. Основным фактором этого стало снижение оценки накопления зарубежных активов нефинансовым сектором на 4,1 млрд долл.

В обновленной версии платежного баланса показатель «бегства капитала», состоящий из компонент «чистые ошибки и пропуски» и «своевременно не полученная экспортная выручка и т.п.» был скорректирован на 0,4 млрд долл. в сторону уменьшения и составил отрицательную величину 3,4 млрд долл. (т.е. имел место необъясненный приток капитала в российскую экономику).

Инвестиционная активность и потребление

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в феврале сократился до 1,8% после 3,1% в декабре и 2,8% в январе. Прирост объема платных услуг населению в феврале составил 2,0% после 0,9% в декабре и 2,9% в январе.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе-феврале текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Инфляция

В марте 2018 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,3% против 0,2% в феврале текущего года. За три месяца 2018 года прирост цен составил 0,8%, а в годовом выражении инфляция ускорилась до 2,4% против 2,2% в феврале.

Ускорение инфляции в годовом выражении вызвано заметным ростом цен на плодоовощную продукцию, где второй месяц подряд наблюдается увеличение показателей прироста цен. Так, в марте фрукты и овощи подорожали в среднем на 4,2% (м./м.) против 3,1% месяцем ранее. Всего за 12 месяцев прирост цен составил 6,4% против 2,4% в феврале текущего года. Минимальный прирост цен (в годовом выражении) был зафиксирован в группе «Продовольственные товары без плодоовощной продукции» (0,6%). В сегменте «Платные услуги» рост цен в годовом выражении был равен 3,9%, а в сегменте «Непродовольственные товары» - 2,4%.

Базовый индекс потребительских цен в марте равнялся 1,8% (г./г.) против 2,1% по итогам 2017 года. Базовая инфляция, рассчитанная ЭЭГ (без учета динамики цен на продукты питания) составила 2,6% против 2,7% на конец 2017 года.

⁷ «Обзор экономических показателей на 20 апреля 2018 года», <http://www.eeg.ru/pages/186>.

Агрегированные показатели инфляции, очищенные от влияния сезонных факторов, демонстрировали снижение в последние месяцы. Так, сезонно скорректированный базовый индекс потребительских цен с сентября 2017 года устойчиво держится в районе нуля. Столь значимое и устойчивое снижение базовой инфляции явилось следствием нескольких факторов, среди которых отметим сохраняющийся слабый потребительский спрос, осторожную политику Банка России, снижающиеся инфляционные ожидания, благоприятную ситуацию на потребительском рынке. Многие из этих факторов будут определять поведение потребительских цен в первой половине 2018 года.

Особое беспокойство в последнее время вызывает значимое ослабление рубля, вызванное принятием новых санкций, а также ростом геополитической напряженности. Пока сложно предсказать дальнейшее движение курса рубля, однако последние события уже послужили причиной пересмотра прогнозов инфляции на текущий год. Мы скорректировали наш прогноз на 2018 год с 3,4% до 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%)

Финансы населения

С конца 2016 года и по настоящее время прослеживается устойчивая тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В начале текущего года положительный вклад в динамику реальной заработной платы внесло ускоренное повышение оплаты труда работников государственного сектора. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-феврале 2018 года (по отношению к аналогичному периоду годом ранее) составил 10,5%.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в сентябре-декабре 2017 года составил порядка 5,1-5,2%, а в январе-феврале снизился до 5,0%, что соответствует минимальным значениям, зафиксированным в середине 2014 года. Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.

Реальные располагаемые доходы населения по-прежнему демонстрируют нестабильную динамику. Лишь в отдельные месяцы 2017 года, а также в январе и феврале 2018 года⁸ наблюдался рост доходов, тогда как на протяжении большей части прошлого года преобладала тенденция к снижению реальных доходов населения. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения).

По предварительным данным Росстата, в 2017 году (как и в 2016 году) коэффициент Джини составил 0,412, а коэффициент фондов, напротив, незначительно снизился – с 15,6 в 2016 году до 15,5 в 2017 году.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в первом квартале 2018 года по сравнению с предыдущим кварталом повысился на 3 п.п. и составил (-8%). Согласно публикации Росстата, «повышение индекса потребительской уверенности обусловлено положительной динамикой всех его компонентов. При этом, наибольшее влияние оказало улучшение субъективного мнения населения относительно произошедших и ожидаемых изменений в экономике России, а также произошедших изменений в личном материальном положении». Рост потребительских настроений населения в начале 2018 года фиксирует и Банк России в соответствующем обзоре. При этом, несмотря на заметный рост доходов, граждане не спешат совершать крупные покупки.

Анализ структуры использования доходов, а также результаты исследований потребительского поведения россиян позволяют сделать вывод, что за прошедший год россияне постепенно адаптировались к новым условиям, значимо скорректировав потребительское поведение. В частности, в январе-феврале 2018 года по сравнению с январем-февралем 2017 года заметно сократились

⁸ Без учета единовременных выплат в январе 2017 года.

сбережения россиян (до 5,1% против 8,1%) и количество денег на руках у населения (-2,1% против -1,0%) при одновременном росте доли средств, потраченных на покупку товаров и услуг (81,2% против 78,5%) и оплату обязательных платежей (12,1% против 11,2%).

Денежно-кредитная политика.

Динамика международных резервов

По итогам марта 2018 года международные резервы Российской Федерации выросли на 4,4 млрд долл. (или на 1,0%). Отметим, что прирост резервных активов наблюдался на протяжении всего прошлого и в начале текущего годов. По данным на 1 апреля 2018 года объем золотовалютных резервов равнялся 458,0 млрд долл., что представляет собой максимальное значение с конца 2014 года.

Изменения основных компонентов международных резервов в отчетном месяце были разнонаправленными. Так, снижение объемов монетарного золота в составе международных резервов составило 0,1 млрд долл., тогда как прочие валютные активы выросли на 4,4 млрд долл. При этом изменения в результате операций, а также переоценка в результате изменения валютного курса внесли отрицательный вклад в динамику прочих резервов (-4,4 и 0,03 млрд долл. соответственно), тогда как влияние прочих изменений и переоценка в результате изменения рыночных цен было положительным (8,6 и 0,2 млрд долл. соответственно).

Что касается динамики капитальных потоков, по уточненным данным Банка России, чистый отток капитала в 2017 году оценивался в размере 24,8 млрд долл. против 18,4 млрд долл. в 2016 году. В январе-марте 2018 года, по оценкам Банка России, чистый отток капитала из России составил 13,4 млрд долл. против 16,4 млрд долл. за аналогичный период годом ранее.

Динамика денежно-кредитных показателей

Объем денежной массы увеличился в феврале 2018 года на 1,1%, а в годовом выражении прирост составил 9,3% против 10,5% по итогам 2017 года. По состоянию на 1 марта 2018 г. доля наличных денег в обращении в структуре рублевой денежной массы составила 19,7%.

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 23 марта 2018 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п. до 7,25% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на февральском заседании (также на 0,25 б.п.). Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал продолжающееся снижение инфляционных ожиданий и сохранение инфляции на минимальном уровне более длительное время, чем прогнозировалось ранее. Последнее явилось следствием ряда структурных изменений, в том числе, применения бюджетного правила, ослабившего влияние внешних факторов на внутренние экономические условия. При этом оценка Банком России среднесрочных рисков для инфляции принципиально не изменилась, за исключением рисков со стороны рынка труда (в условиях ускоренного роста заработной платы и снижения безработицы). Также Банк России уделяет повышенное внимание рискам со стороны внешних факторов. Последние, к слову, реализовались в начале апреля и способствовали значимому ослаблению рубля. Пока сложно оценить влияние данного фактора на инфляцию, однако с уверенностью можно сказать, что Банк России на ближайшем заседании (27 апреля 2018 г.) воздержится от корректировки ставки.

Динамика кредитования

В марте 2018 года прирост объемов кредитования корпоративного сектора составил 1,2%, а в годовом выражении темпы роста ускорились до 4,9% против 2,5% на конец прошлого года.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в марте равнялись 1,6%, а в годовом выражении рост ускорился до 15,8% против 13,0% по итогам 2017 года.

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о росте оптимизма граждан относительно своего текущего и ожидаемого материального положения. При этом, как отмечают эксперты, респонденты «все еще осторожно подходят к совершению крупных покупок».

Динамика депозитов населения

В марте 2018 года объем рублевых депозитов населения вырос на 1,0%. В годовом выражении прирост составил 11,4% против прироста на 11,7% за 2017 год. Снижение валютных депозитов,

измеренных в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце равнялось 1,4%, а в целом за последний год объем валютных депозитов снизился на 9,5% против прироста на 7,5% в 2017 году. Как мы видим, в условиях стабильного курса рубля, снижающейся инфляции и минимальных ставок по валютным вкладам депозиты в иностранной валюте теряют свою привлекательность в глазах населения.

Отметим, что в марте 2018 года уверенно росли объемы долгосрочных рублевых вкладов (на 1,9%), а также краткосрочные валютные депозиты (0,7%).

Учитывая тот факт, что кредитные организации не испытывают недостатка ликвидности, ставки по депозитам сокращались на протяжении всего 2017 года и в начале 2018 года. Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, указанная ставка равнялась в марте 6,6% против 6,9% месяцем ранее. Заметим, что в условиях замедляющейся инфляции (и инфляционных ожиданий) реальные ставки по депозитам населения стали устойчиво положительными и служат для граждан стимулом к формированию рублевых сбережений.

Состояние денежного рынка

В марте 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,15%.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам марта 2018 года составила 0,3 трлн руб.

В марте 2018 года Банк России провел пять аукционов по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора, как правило, был ниже предложения. По состоянию на начало апреля 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,1 трлн руб.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в декабре сложился на уровне 58,59 руб./долл.; таким образом, по сравнению с ноябрем номинальное укрепление составило 0,6%. Повышательное давление на курс российской валюты было связано с существенным ростом цен на нефть на фоне продления соглашения «ОПЕК+» об ограничении ее добычи, а также нового витка геополитической напряженности на Ближнем Востоке. Вместе с тем, в первые две декады месяца укрепление сдерживалось «расхождением» денежно-кредитной политики в США и РФ (ФРС повысила 13 декабря базовую ставку по федеральным фондам на 25 б.п., до 1,5%; Банк России понизил 15 декабря ключевую ставку на 50 б.п., до 7,75%). Существенное расширение валютных интервенций также ограничивало рост курса российской валюты (см. ниже). По состоянию на конец декабря курс доллара составил 57,60 руб. против 58,33 руб. на конец ноября. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с ноябрем сложилось в размере 1,0%; по сравнению с декабрем 2016 г., оно составило 6,5%.

Средний курс рубля к евро в декабре сложился на уровне 69,36 руб./евро (ослабление на 0,4% по отношению к ноябрьскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 68,87 руб. против 69,20 руб. на конец ноября. Реальный курс рубля к евро в декабре не изменился по сравнению с ноябрем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 4,2%.

Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в декабре повысился на 0,3% по сравнению с ноябрем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 0,9%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в декабре составил 1,184 долл./евро; номинальное укрепление по сравнению с ноябрьским значением составило 0,9%. Курс евро снижался в первой половине месяца на фоне принятия реформы по сокращению подоходного налога и налога на прибыль в США, а также ужесточения денежно-кредитной политики ФРС (минимальное значение курса, 1,174 долл., было достигнуто 13 декабря); в дальнейшем тренд курса стал повышательным на фоне ожиданий смягчения бюджетной политики в Германии (ввиду запуска А. Меркель переговоров по формированию правящей коалиции с Социал-демократической партией) и соответствующего увеличения процентных ставок по немецким гособлигациям. По состоянию на конец декабря курс евро составил 1,199 долл. против 1,185 долл. на конец ноября.

В краткосрочной перспективе, можно ожидать понижательного давления на курс евро. Действительно, налоговая реформа в США носит стимулирующий характер, что в условиях низкой безработицы может привести к усилению инфляционного давления и ускорению повышения базовой

ставки ФРС (по сравнению с медианным прогнозом правления ФРС, опубликованным в декабре и предполагающим три повышения на 25 б.п. в течение 2018 г.). Кроме того, возможен новый виток политической неопределенности в Еврозоне с учетом высокой популярности «евроскептических» партий в преддверии всеобщих выборов в Италии в начале апреля.

Внутренний валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 57,03 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 0,4%. В условиях стабильных среднемесячных цен на нефть, понижающее давление на курс российской валюты оказывало «расхождение» денежно-кредитной политики ФРС и Банка России (базовые процентные ставки в США были повышены 21 марта, в России – понижены 26 марта); в то же время, поддержку рублю оказало сжатие объема нетто-покупок иностранной валюты в ходе интервенций Банка России (см. ниже). Факторы внутримесячной волатильности курса, помимо динамики цен на нефть, включали наложение санкций США на ряд резидентов РФ – фигурантов расследования о предвыборной кампании в США в 2016 г. (15 марта) и рост напряженности в отношениях РФ и Великобритании. По состоянию на конец марта курс доллара составил 57,26 руб. против 55,67 руб. на конец февраля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 0,6%; по сравнению с декабрем, имело место укрепление на 2,1%.

Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 70,35 руб./евро (ослабление на 0,1% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,56 руб. против 68,66 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте не изменился по сравнению с февралем; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 1,0%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 0,3% по сравнению с февралем и 1,0% - по сравнению с декабрем.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,233 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с февральским значением составило 0,2%. Внутримесячная динамика курса отличалась высокой волатильностью, связанной с намерениями Д. Трампа по введению импортных пошлин на сталь и алюминий: их первоначальное анонсирование 1 марта, а также заявление от 8 марта, что исключения затронут только Канаду и Мексику, приводили к снижению курса евро; итоговое же решение от 22 марта, что продукция производителей ЕС также не подпадет под новые пошлины – к его укреплению. По состоянию на конец марта курс евро составил 1,232 долл. против 1,221 долл. на конец февраля.

В кратко- и среднесрочной перспективе, можно ожидать понижающего давления на курс евро. Основным его фактором может стать ускорение «расхождения» денежно-кредитной политики ФРС и ЕЦБ: на фоне повышения темпов инфляции и роста зарплат в США, а также падения безработицы до минимального за последние 17 лет уровня по итогам марта 2018 г., котировки фьючерсов на базовую ставку ФРС США по федеральным фондам указывают на возможность ее увеличения на 50-75 б.п. до конца 2018 г.; в то же время, инфляция в Еврозоне остается существенно ниже целевого ориентира ЕЦБ, что может обусловить продление сроков действия программы «количественного смягчения» с сентября 2018 г., как минимум, до конца года.

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в марте несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 63,05 руб., что на 26 коп. больше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 63,25 руб.

В марте Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 марта 2018 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 15,7 млрд руб. за рабочий день, а для периода с 7 марта по 5 апреля 2018 г. – 9,6 млрд руб. за рабочий день; соответственно, в пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за март составили 3,80 млрд долл. против 5,21 млрд долл. в феврале. Плановый объем интервенций на период с 6 апреля по 8 мая 2018 г. составляет 240,7 млрд

руб. Отметим, что с 10 апреля 2018 г., на фоне резкого ослабления рубля ввиду введения новых санкций США 6 апреля и усиления геополитической напряженности вокруг Сирии, Банк России приостановил данные интервенции; впрочем, согласно заявлениям пресс-службы регулятора, это будет компенсировано увеличением покупок в будущем. Добавим, что первый заместитель председателя Банка России С. Швецов допустил возможность проведения продаж валюты регулятором в случае, если дальнейшее резкое ослабление рубля приведет к рискам для финансовой стабильности.

Волатильность в паре рубль-доллар в марте несколько снизилась по сравнению с февралем (на 20,9%), в паре рубль-евро – напротив, повысилась (на 19,1%); волатильность стоимости бивалютной корзины уменьшилась на 5,6%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в марте на 10,0% по сравнению с февралем, до 4,54 млрд долл.; торгов евро - на 2,6%, до 0,59 млрд евро.

Федеральный бюджет

По данным Федерального казначейства, доходы бюджетной системы (расширенного бюджета)⁹ в январе-феврале 2018 года составили 32,2% ВВП (по сравнению с 31,6% ВВП в прошлом году) при расходах в 30,0% ВВП по сравнению с 31,4% ВВП в январе-феврале 2017 года.

Таким образом, кассовый профицит расширенного бюджета составил в январе-феврале 2018 года 2,2% ВВП по сравнению с профицитом 0,2% ВВП в предыдущем году.

Доходы расширенного бюджета в январе-феврале 2018 года по сравнению с уровнем 2017 года увеличились на 0,6 п.п. ВВП. Наибольшее увеличение доходов расширенного бюджета наблюдается по статьям «налоги на природные ресурсы» (на 0,9 п.п. ВВП), «социальные взносы» (на 0,3 п.п. ВВП) и «пошлины на экспорт» (на 0,3 п.п. ВВП). Значительное снижение доходов расширенного бюджета можно отметить по статье «акцизы» (на 1,1 п.п. ВВП), что объясняется «техническим» скачком поступлений по акцизам в январе прошлого года, который впоследствии сгладился в течение года.

Расходы расширенного бюджета снизились на 1,4 п.п. ВВП по сравнению с аналогичным периодом в 2017 году до 30,0% ВВП в текущем году (в номинальном выражении увеличение составило лишь 5,5%). Значительное снижение расходов по сравнению с предыдущим годом произошло по статье «социальная политика» (на 2,2 п.п. ВВП), что обусловлено предоставлением пенсионерам единовременной денежной выплаты в размере 5 тыс. рублей в январе прошлого года.

Увеличение расходов расширенного бюджета наблюдается по статьям «национальная экономика» (на 0,3 п.п. ВВП), «образование» (на 0,2 п.п. ВВП), «здравоохранение» (на 0,2 п.п. ВВП) и «общегосударственные вопросы» (на 0,2 п.п. ВВП).

Доходы федерального бюджета в январе-марте 2018 года составили 18,2% ВВП, что на 0,1 п.п. ВВП выше уровня января-марта 2017 года. Увеличение доходов произошло за счет нефтегазовых поступлений, которые растут вслед за положительной динамикой цен на нефть.

Непроцентные расходы (15,8% ВВП) федерального бюджета в январе-марте 2018 года (по отношению к ВВП) снизились на 2,3 п.п. ВВП по сравнению со значением в предыдущем году. В номинальном выражении непроцентные расходы федерального бюджета снизились на 2,9 % в сравнении с предыдущим годом. Процентные расходы федерального бюджета (0,9% ВВП) в январе-марте 2018 года снизились по сравнению с 1% ВВП в прошлом году.

В январе-марте 2018 года федеральный бюджет был исполнен с профицитом 1,5% ВВП, по сравнению с дефицитом в 1% ВВП в январе-марте прошлого года. Ненефтегазовый дефицит бюджета составил 6,8% ВВП по сравнению с дефицитом в 8,5% ВВП в прошлом году.

Доходы

По предварительным данным доходы федерального бюджета в январе-марте 2018 года оказались на 0,1 п.п. ВВП выше поступлений аналогичного периода 2017 года и составили 18,2% ВВП.

В номинальном выражении доходы федерального бюджета оказались на уровне 4075 млрд руб., что на 12% больше поступлений января-марта 2017 года.

Исполнение федерального бюджета по доходам за три месяца 2018 года составило 26,7% от суммы, предусмотренной в Законе о федеральном бюджете на 2018 год.

Нефтегазовые доходы в январе-марте 2018 года составили 1860 млрд руб., что на 23% выше

⁹ Данные по исполнению расширенного бюджета публикуются с лагом примерно в два месяца

поступлений аналогичного периода 2017 года (увеличение на 0,8 п.п. ВВП до 8,3% ВВП). Резкий рост нефтегазовых доходов по сравнению с показателями прошлого года объясняется динамикой цен на нефть - средняя цена на нефть в период декабрь'17-февраль'18 почти на четверть превышала цену на нефть в период декабрь'16-февраль'17.

Вклад нефтегазовых поступлений в доходы федерального бюджета в 2018 году составил 45,6%. В аналогичный период 2017 года данный показатель составлял порядка 41,8%.

Ненефтегазовые доходы в январе-марте 2018 года составили 2216 млрд руб., что на 5% выше уровня аналогичного периода 2017 года. В долях ВВП ненефтегазовые доходы упали на 0,6 п.п. ВВП до уровня 9,9% ВВП. Данное падение отчасти носит технический характер и объясняется, в основном, рекордно высокими поступлениями по акцизам в начале 2017 года. Тем не менее, этот технический «недобор» акцизов в 2018 году немного изменил традиционную картину сезонного исполнения федерального бюджета по ненефтегазовым доходам - вместо традиционных «пика» поступлений в январе и «провала» в феврале в 2018 году январские и февральские поступления оказались примерно на одном уровне. В остальном сезонность поступлений ненефтегазовых доходов сохраняется - в марте имел место ожидаемый «пик».

По уточненным данным доходы федерального бюджета в январе-феврале 2018 года составили 18,3% ВВП (2535 млрд руб.), что соответствует уровню января-февраля 2017 года.

Несмотря на то, что в целом уровень доходов в процентах ВВП за два месяца 2018 года совпал с аналогичным показателем по 2017 году, анализ показывает, что поступление доходов в федеральный бюджет происходило под влиянием следующих факторов – см. таблицу ниже.

Расходы

По предварительным данным, кассовые расходы федерального бюджета за январь-март 2018 года составили 3731 млрд рублей или 16,7% ВВП по сравнению с 19% ВВП за тот же период предыдущего года. Непроцентные расходы составили 15,8% ВВП по сравнению с 18,1% ВВП в предыдущем году.

Наибольший удельный вес в структуре расходов федерального бюджета занимает статья «социальная политика» (около 31 % от общих расходов). В январе-марте 2018 года расходы на социальную политику составили 1153 млрд рублей (или 5,2 % ВВП). Социальные расходы по отношению к ВВП в текущем году оказались ниже на 2,4 п.п. уровня аналогичного периода в прошлом году. В номинальном выражении расходы на социальную политику снизились на 24%.

Финансирование сектора обороны также составило значительную долю от расходов федерального бюджета. За январь-март 2018 года расходы на оборону составили 798 млрд рублей (или 3,6 % ВВП). Доля данной статьи в общей сумме расходов увеличилась по сравнению с прошлым годом (21% от общих расходов в 2018 году против 19% от общих расходов в 2017 году).

В таблице ниже представлена информация о структуре исполнения расходов федерального бюджета по сравнению с запланированными объемами расходов.

По оперативным данным, уровень исполнения федерального бюджета за январь-март 2018 года составил 23%, что соответствует уровню прошлого года. Уровень исполнения федерального бюджета в январе-марте 2018 года оказался выше по разделам «культура, кинематография» (на 7,5 п.п.), «спорт» (на 5,8 п.п.) и «национальная оборона» (на 4,9 п.п.). Уровень фактических расходов бюджета в % от запланированного уровня расходов оказался ниже по статье «социальные расходы» (5,6 п.п.).

Государственный долг

На 1 апреля 2018 г. общий объем государственного внутреннего¹⁰ долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7218,9 млрд руб. и за март сократился на 96,7 млрд руб. или на 1,3%, а с начала года снизился на 28,3 млрд руб. или на 0,4%.

В марте привлечения внутренних заимствований на аукционах составили 140 млрд руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) увеличился за месяц в результате индексации на 0,7 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством введенного в 2017 г. инструмента

¹⁰ Напомним, что в соответствии с Бюджетным кодексом, к внутреннему долгу Российской Федерации относятся обязательства, выраженные в национальной валюте, в том числе рублевые еврооблигации, а к внешнему долгу – обязательства в иностранной валюте. Этот подход отличается от методологии платежного баланса (используемой Банком России), в соответствии с которой внешним долгом является долг перед нерезидентами.

ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в марте 2018 г. составило 2,0 млрд руб.

С другой стороны, в прошедшем месяце состоялись следующие погашения внутреннего долга: частичное – выпуска ОФЗ-АД 46019, в объеме 2,7 млрд руб.; погашение выпуска 2011 г. ОФЗ-ПД 26204 в объеме 146,7 млрд руб., а также погашение выпуска рублевых еврооблигаций 2011 г. (ОВОЗ) 49001 в объеме 90 млрд руб.

Внешний госдолг России на 1 марта 2018 г. (последние данные) составил 50,6 млрд долл. 38,2 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,1 млрд долл., и за два месяца увеличился округленно на 0,8 млрд долл. за счет новых госгарантий.

В проектировках Закона о Бюджете на 2018 г. (№362-ФЗ от 5.12.2017) в источниках финансирования дефицита федерального бюджета преобладает использование средств ФНБ, в объеме 1162 млрд руб., в то время как чистые государственные заимствования составляют 975 млрд руб. При этом планируется привлечь внутренних заимствований на 1448 млрд руб., а погашения внутреннего долга должны составить 631 млрд руб.

План по внешним заимствованиям на 2018 г. предусматривает привлечение 7,2 млрд долл. (из них 7,0 млрд долл. в еврооблигациях). В то же время, предстоящие погашения должны составить 7,45 млрд долл.

Указанные проектировки по привлечению и погашению включают запланированные операции по обмену облигаций в рамках улучшения структуры внутреннего и внешнего долга – в объемах до 100 млрд руб. и 4 млрд долл. соответственно.

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе¹¹.

ВРП, промышленность

Валовый региональный продукт — сумма всего, что было произведено в регионе за год, а также оказано в виде сервисных услуг, за вычетом использованного на собственные нужды. Один из самых важных показателей в экономике, характеризующий общую направленность ее развития, а также структуру.

Подсчет ВРП ведется долго. Как правило, его точные данные становятся известны через год–полтора после завершения периода. Сейчас у нас нет официального подтверждения оглашенных предварительных показателей за 2016 год. Тем не менее, существует «оперативная» система оценки.

В 2017 году ожидается рост ВРП на 3,4% — его объем составит 578,1 млрд рублей. В 2018 году прогнозируется рост ВРП на 3,7%. А в среднесрочной перспективе предполагается, что в 2020 году совокупный прирост ВРП составит 15,8%.

Казалось бы, не слишком значительные темпы роста, но они выше средних показателей по РФ и соответствуют прогнозным данным по ЦФО. К тому же важен «качественный» состав валового продукта. В целом по стране лидерами по вкладу в объем ВРП являются сферы торговли, финансовых операций, действий с недвижимостью, добыча и продажа газа, нефти. На промышленность приходится лишь 23% всего объема (во времена СССР промышленность оттягивала на себя до 45%).

В Тульской области показатель влияния обрабатывающих производств — практически ровно 40% от объема ВРП. Больше в России только в Липецкой области — 41%. Таким образом, сохраняется и укрепляется экономический статус одного из самых промышленно развитых регионов страны.

Теперь о показателях работы наших заводов. По оценке, индекс промышленного производства в 2017 году составит 108,6% к 2016 году (и снова выше средних данных в целом по РФ). Очень неплохо на фоне общероссийских 102–103%. Сферы производства-лидеры: выпуск химической продукции, пищевая отрасль, производство машин и оборудования (в том числе оборонка), металлургия, энергетика, поставки газа.

Предполагается, что в целом промышленное производство в 2020 году относительно 2016 года увеличится на 34,0% в сопоставимых ценах.

Реализуется сразу несколько крупных проектов по строительству новых производств и модернизации имеющихся. В нынешнем году за счет этого уже создано более 20 тысяч новых рабочих

¹¹ Источник информации: <https://tularegion.ru/ekonomika/ses/>, http://tula.business-magazine.online/fn_17480.html

мест. Оборонные предприятия обеспечены госзаказами по перевооружения ВС РФ до 2024 года! У нас — один из самых низких показателей по безработице в стране.

А всего в промышленности занято 145 тысяч туляков, или каждый пятый, кто трудится на территории губернии.

Инвестиции, финансы, налоги, агропром

Общая сумма вложений в основной капитал предприятий в 2017 году составит 118,7 млрд рублей, или 101,0% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах. Через три года показатель увеличится до 141,0 млрд рублей (105,4%). Общая сумма инвестиций за этот период — 515,9 млрд рублей.

У нас реализуется около полусотни крупных проектов. Не ушел ни один инвестор, включая иностранцев. На территории области работают более 250-ти совместных предприятий и компаний. Охват — около полутора десятков сфер экономики. По степени привлекательности для бизнеса Тульская область признана четвертой в стране из 85-ти регионов!

По налогам области удастся исполнить то, что было заложено в прогноз. Доходы консолидированного бюджета региона составили за январь–октябрь 47,8 млрд рублей и увеличились на 1,8 млрд (+3,9%). Наибольший вклад вносят налог на доходы физлиц — 38,3% от общего объема, налог на прибыль организаций — 26,9%, имущественные налоги — 14,8%, акцизы — 12,8%.

Есть проблемы по налогу на прибыль организаций (прирост всего в +1,2%). Причины: изменение ставки перечисления на региональный уровень, влияние процесса замедления «прохождения» средств за оборонную продукцию, сокращение объемов торговли, сокращение кадров в финансовой сфере. Но прибавка по остальным видам платежей позволяет компенсировать потери.

Объем консолидированного бюджета региона позволяет выполнить все социальные обязательства власти перед населением. В том числе по льготам и росту зарплаток сотрудников организаций бюджетной сферы (образование, медицина, культура, социальная сфера, государственное управление).

Собран рекордный урожай зерна, 2 млн тонн. Двукратный запас. Регион более чем в полтора раза нарастил производство мяса, обеспечив свои потребности. То же самое по картофелю, овощам, маслу растительному (здесь Тульская область в пятерке лидеров в России), крупам. Пока не дотягиваем до уровня самообеспечения по молоку, фруктам, некоторым видам мясной продукции (говядина, баранина), но объемы растут и в данных видах работ.

Финансовые результаты агропрома будут положительные, с прибылью в сотни миллионов (или даже в миллиарды, сейчас трудно сказать) рублей.

О негативном

Ситуация в строительстве. Несколько спасают дела объемы промышленного строительства. Но — мощный откат по жилстрою (как и в целом по России). Общий показатель объема работ в 2017 году планируется в 34,6 млрд рублей, или 100,1% к уровню 2016 года. А к 2020 году ожидается увеличение объема до 40,3 млрд рублей (100,3%).

Во-первых, скромно. Во-вторых, неочевидно, на грани статистической ошибки. Сфера экономики вполне может уйти в мощный «минус».

Согласно прогнозу, ввод в действие жилых домов в 2017 году составит 650,0 тысяч кв. метров, что на 5–8% ниже данных предыдущего периода. К 2020 году говорят о 800,0 тысячах кв. метров, что на 28,5% больше, чем в 2016 году.

И здесь нет уверенности. Часть тульских компаний намерена уйти работать в Москву в рамках проекта реновации. Там — стабильное финансирование.

Другая причина — новый закон о защите прав дольщиков, который вступит в действие в середине 2018 года. Без подробного «разбора» сути документа: если он будет использован в нынешнем виде, 15–20% строительных компаний исчезнут, лишившись лицензии, объемы застройки упадут на 20–30%, цены на жилье вырастут на 10–15%. Про то, что у туляков денег для покупки квартир немного, знают все. Скучные перспективы.

Медицина и коммунальная сфера. Максимум негатива со стороны населения. То, что на селе появятся новые ФАПы (фельдшерско-акушерские пункты) и больницы — хорошо. Но откуда взять 1,4

тысяч врачей? И добрый десяток тысяч медсестер, фельдшеров, санитаров? Их просто нет. Демография.

Кстати, о ней. Тульская область — в перечне пяти регионов России, где самые высокие темпы «вымирания» (за 2017 год население губернии снизится на 10–12 тысяч жителей). Уменьшение показателей по рожденьям — 12%. Такого не было давно.

Топчется торговля. Появление многочисленных гипермаркетов, которые «добивают» рынки и небольшие магазины «шаговой доступности», ситуацию не спасает. Планы подъема этой сферы в 2018–2020 гг. не вполне убедительны.

Работа управляющих компаний в сфере ЖКХ. Разделение их за счет рейтинга на «красные», «зеленые» и «желтые» проблем пока не решило. Ситуации с Водоканалом и Теплосетями позитива не добавляют. Традиционно «трудные» сферы на годы вперед.

Таблица 9

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития и уровня жизни в Тульской области и в Российской Федерации

Наименование показателя	Единица измерения.	1 квартал 2018 года	
		значение показателя по Тульской области	значение показателя по Российской Федерации
Индекс промышленного производства	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	84,0	101,9
Среднедушевые денежные доходы населения	рублей	25 756,9	28 795,0
	% к предыдущему году	101,3	103,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% к предыдущему году	95,8	100,9
	рублей	32 370,5	40 691,0
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	109,2	112,7
	Реальная заработная плата	% к предыдущему году	106,7
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	199,1	15 723,0
	% к предыдущему году	329,4	119,6
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	5 092,0	624 300,0
	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	105,5	102,6
Оборот розничной торговли	млн рублей	65 905,9	7 047 221,5
	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	105,0	102,2
Индекс потребительских цен к декабрю предыдущего года	%	100,9	100,8
Инвестиции в основной капитал	млн рублей	21 592,2	2 302 005,1
	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	136,8	103,6
Доходы консолидированного бюджета субъекта РФ	млн рублей	17 001,5	2 485 463,9
	% к предыдущему году	98,8	106,9

8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты оценки – производственные здания в р. п. Огаревка Тульской области Щёкинского района, расположенные на земельных участках.

Сегментом рынка будут небольшие производственно-складские объекты, расположенные в поселках и малых городах Тульской области. Рынок объектов оценки на дату оценки представлен единичными предложениями таковых объектов.

8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект¹²

Продажа.

Согласно данным авито на дату оценки сегмент производственной и складской недвижимости Тульской области по продаже составляет порядка 18 % от общего количества предложений на рынке

¹² Анализ оценщиком сделан самостоятельно по данным сайта объявлений АВИТО.

коммерческой недвижимости. На самом деле так же некоторая доля помещений и зданий, которые могут быть использованы как производственные и складские объекты, находится в сегменте коммерческой недвижимости свободного назначения. Это происходит потому, что собственники, желая увеличить количество просмотров объявления и соответственно шанс на контакт с потенциальным покупателем, имеют склонность относить объекты более широкому (свободному) назначению.

Рисунок 2

The screenshot shows the Avito website search interface. At the top, there are navigation links for 'Объявления', 'Магазины', 'Бизнес', and 'Помощь'. The main header includes the Avito logo and categories: 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'ещё...'. A search bar is set to 'Коммерческая недвижимо...' with a search scope of 'Тулская область'. Below the search bar, there are filters for 'только в названиях', 'только с фото', and 'Сохранить поиск'. A dropdown menu is set to 'Продам'. Below the filters, it shows 'Все объявления в Тульской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам 683'. A summary table lists various types of properties and their counts: Гостиница 10, Помещение общественного питания 7, Производственное помещение 105, Торговое помещение 152, Офисное помещение 71, Помещение свободного назначения 319, and Складское помещение 19.

Основная часть производственно-складских помещений и зданий, выставленных на продажу расположена в больших городах Тульской области, таких как Тула, Новомосковск, Донской, Алексин, Щёкино. В отдалении от больших городов, в селах и поселках имеются лишь отдельные, единичные предложения о продаже подобных объектов. Это говорит о том, что рынок производственных и складских объектов в небольших населенных пунктах Тульской области мало развит или не развит вовсе.

Диапазон цен в малых населенных пунктах Тульской области составляет от 1243 рубля за 1 кв.м. до 10 638 рублей. Такой разброс цен, как раз и является наилучшим показателем не развитого рынка, наряду с отсутствием достаточного количества предложений.

The screenshot shows a grid of six commercial real estate listings on the Avito website. Each listing includes a photo, a title, a price, and a 'Показать телефон' button. Below the grid, there is a summary table with columns for 'Складское помещение', 'Производственное помещение', 'Производственное помещение', 'Производственное помещение', 'Производственное помещение', and 'Производственное помещение'. The table provides details such as area (e.g., 1520 м², 1808 м², 11265 м², 9855 м², 720 м², 470 м²) and a link to 'Весь текст' for each listing.

Складское помещение, 1520 м² 6 000 000 руб. 3 947 руб. за м² Грицовский поселок Октябрьский, Венёвский район, Тульская область, Первомайская улица	Производственное помещение, 1808 м² 5 700 000 руб. 3 153 руб. за м² Ломинцевский Ленина 1	Продается комплекс база 14 000 000 руб. 1 243 руб. за м² Теплое Тульская область, Тепло-Огарёвский район, посёлок городского типа Тепло	Производственное помещение, 9855 м² 42 000 000 руб. 4 262 руб. за м² Советск молодежная д.10	Производственное помещение, 720 м² 3 500 000 руб. 4 861 руб. за м² Щёкино Тульская область, Ломинцевский, Ленина 1	Производственное помещение, 470 м² 5 000 000 руб. 10 638 руб. за м² Венёв деревня Теребуш, ул Центральная 20б
Складское помещение 1520 м²	Производственное помещение 1808 м²	Производственное помещение 11265 м²	Производственное помещение 9855 м²	Производственное помещение 720 м²	Производственное помещение 470 м²
Предлагается на продажу комплекс зданий.Зер Весь текст	Продается производственная база Весь текст	Продается комплекс : Сооружение механически Весь текст	Продается завод теплоизоляционных Весь текст	Продается производственная база Весь текст	Продаю комплекс производственных Весь текст

Цена на объект зависит не только от местоположения, но и площади, от расположения относительно транспортных магистралей, состояния здания и отделки, наличия рядом рабочей силы и т.д.

Аренда.

Рынок аренды производственно-складских помещений развит еще меньше рынка продаж... всего 16% от общего числа предложений аренды коммерческой недвижимости. И здесь ситуация обстоит таким образом, что практически все предложения аренды производственных помещений находятся в городах. Рынок аренды производственных площадей в малых населенных пунктах Тульской области можно сказать отсутствует совсем.

Рисунок 3

№	Описание	Локация	Цена
1	Производственное помещение, 155 м ² Вчера 18:07	Тула	129 р. в месяц за м ²
4	Производственное помещение, 362 м ² Вчера 20:10	Донской	221 р. в месяц за м ²
5	Аренда картофелехранилища в Тульской о... Вчера 17:38	Новомосковск	5 р. в месяц за м ²
4	Складское помещение, 220.3 м ² Вчера 17:10	Тула	360 р. в месяц за м ²
3	Складские помещения (теплые) 279кв.м. - 5... Вчера 17:10	Тула	250 р. в месяц за м ²
4	Складское помещение, 3000 м ² Вчера 15:27	Заокский	33 р. в месяц за м ²
4	Складское помещение, 60 м ² Вчера 15:22	Тула	110 р. в месяц за м ²
7	Складское помещение, от 50м ² . от 100 м ² . от... Вчера 14:27	Тула	250 р. в месяц за м ²
9	Производственное помещение, 150 м ² Вчера 10:33	Тула	267 р. в месяц за м ²
7	Производственное помещение, 96 м ² 15 августа 18:33	Тула	271 р. в месяц за м ²
6	Складское помещение, 1170 м ² 15 августа 16:34	Тула	200 р. в месяц за м ²
9	Производственное помещение, 300 м ² 15 августа 15:26	Тула	75 000 р. в месяц за м ²
5	Производство 650 м² 14 августа 17:09	Тула	200 р. в месяц за м ²
11	Производственное помещение, 400 м ² 14 августа 17:08	Тула	438 р. в месяц за м ²
5	Складское помещение, 66 м ² 14 августа 13:44	Тула	250 р. в месяц за м ²
	Открытая складская площадка до 6000 м ² 14 августа 10:12	Тула	Договорная
	Склад отопляемый, 112 м ² 14 августа 10:12	Тула	188 р. в месяц за м ²
	Склады, от 210 м ² до 500 м ² 14 августа 10:11	Тула	129 р. в месяц за м ²

Цена на объект зависит не только от местоположения, но и площади, от расположения относительно транспортных магистралей, состояния здания и отделки, наличия рядом рабочей силы и т.д.

8.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости¹³

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта и период окупаемости инвестиций, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

Инвестирование в недвижимость является одним из самых популярных видов инвестирования. Это объясняется тем, что инвестиции в недвижимость способны приносить серьезную прибыль при хороших условиях сохранности вложений и, кроме того, являются достаточно простым видом инвестирования, не требующим углубленных экономических и финансовых знаний.

Инвестирование в недвижимость — это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль. Объектами инвестирования выступает жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, земельные участки.

Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования в коммерческую недвижимость.

Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

- обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
- обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
- обеспечивает стабильность дохода;
- этот вид инвестирования основан на праве собственности;
- достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
- обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

- это дорогостоящий вид инвестиций;
- коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
- это долгие инвестиции, хорошим сроком окупаемости считается 5-8 лет;
- коммерческая недвижимость — это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

Важнейшими критериями привлекательности объекта коммерческой недвижимости, что собственно и формирует фактор спроса, и соответственно целесообразности инвестирования в него являются доходность от сдачи в аренду и срок окупаемости.

Доходность от сдачи в аренду – это отношение годового дохода от сдачи объекта коммерческой недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность от сдачи в аренду и чистую доходность.

Полная доходность рассчитывается до вычета расходов, связанных с приобретаемым объектом коммерческой недвижимости (на содержание недвижимости, налоги и т.п.). Чистая доходность

¹³ Статья «Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования» <http://www.algorithm.nnov.ru/o-kompanii/stati/kommercheskaya-vedvizhimost-kak-instrument-investirovaniya.html>

рассчитывается за вычетом расходов и налогов. При оценках инвестиций в коммерческую недвижимость оценивают в первую очередь полную доходность от сдачи в аренду.

Например, если офис был куплен в целях инвестирования за 6 млн.рублей, а аренда офиса стоит 750 000 рублей в год, то полная доходность такого объекта составит 12,5%.

При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет. Если обратиться к нашему примеру, то срок окупаемости объекта недвижимости стоимостью 6 млн. рублей и годовым доходом 750 000 рублей составит 8 лет.

На доходность и срок окупаемости коммерческой недвижимости оказывает влияние целый ряд факторов, которые необходимо учитывать, чтобы правильно рассчитать данные показатели. Среди факторов можно выделить такие как:

- наличие арендатора, его статус;
- структура финансирования проекта, наличие кредитных средств;
- состояние помещения и коммуникаций;
- налог на имущество;
- самый важный — размер арендной ставки.

Когда объект коммерческой недвижимости приобретается с уже работающим арендатором, инвестор, отталкиваясь от текущих арендных платежей, может довольно точно рассчитать доходность и срок окупаемости объекта. Другое дело, когда инвестор приобретает коммерческое помещение без арендатора. В таком случае инвестору рекомендуется иметь на примете будущего арендатора или представлять потенциальный спрос на объект с арендной ставкой, находящейся в рамках ценовых ожиданий инвестора. И в сроки окупаемости объекта нужно заложить время, необходимое на поиски арендатора, а также расходы на приведение помещения в порядок.

Инвестирование в коммерческую недвижимость, как и любой другой инструмент инвестирования, имеет свои нюансы.

Так, инвестирование в недвижимость может происходить на двух уровнях — на первичном рынке и на вторичном рынке. Стоимость квадратного метра объекта коммерческой недвижимости на первичном рынке ниже, нежели на вторичном, но и риски, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства, значительно выше. Инвестор должен решить, готов ли он пойти на риски, связанные с затягиванием сдачи объекта или вообще не вводом его в эксплуатацию. Риски можно минимизировать, если учитывать стадию строительства и репутацию застройщика.

Инвесторы вкладывают средства во все сегменты коммерческой недвижимости, но наибольшим спросом пользуется торговая недвижимость. Это имеет свое объяснение. Аренда торговых площадей традиционно пользуется большим спросом, поэтому приобретенное в целях инвестирования торговое помещение не составит труда сдать в аренду и получать от этого хороший доход.

Это подтверждают и цифры. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2013 года составил 4,63 млрд долларов. И около половины этой суммы, более 2 млрд. долларов, была инвестирована именно в торговую недвижимость.

В сегменте торговой недвижимости наибольшим спросом у частных инвесторов пользуются торговые помещения с отдельным входом, расположенные на первых этажах зданий, в местах с оживленным автомобильным и пешеходным трафиком, т.е. помещения формата стрит-ритейл. Средняя доходность в этом формате торговой недвижимости составляет 10-12%.

Реже в целях вложения инвестиций покупаются объекты офисной недвижимости. Доходность офисных помещений не опускается ниже 15%, а средние сроки окупаемости составляют 7-12 лет. Конечно, большинство собственников офисных помещений хотят, чтобы в их помещение въехал банк, т.к. банки готовы на высокую арендную ставку, заключают договор аренды на длительный срок, берут, как правило, расходы на перепланировку и отделку помещения на себя и являются аккуратными плательщиками. Наименее «популярными» у инвесторов являются объекты производственной

недвижимости, т.к. доходность таких помещений низкая, а риски банкротства или изменения требуемого формата арендатором высоки.

Инвестиции в коммерческую недвижимость остаются одним из надежных способов сохранения сбережений и получения дохода. Успех инвестирования зависит от целой совокупности факторов: местоположение объекта коммерческой недвижимости, его формат, транспортные потоки, ситуация на рынке, другие факторы (из последнего — повышение налогооблагаемой базы коммерческой недвижимости). Т.к. основным источником дохода при приобретении коммерческой недвижимости в инвестиционных целях являются арендные платежи, важным моментом является оценка потенциального спроса на объект инвестирования - кому и за какие деньги он будет интересен.

8.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹⁴

Рынок коммерческой недвижимости России прекратил падение и в ближайшие три-четыре года полностью восстановится, говорится в отчете «Новые тенденции на европейском рынке недвижимости, 2018 год», подготовленном аналитиками PwC (есть в распоряжении РБК; в исследовании приняли участие около 600 ключевых игроков европейского рынка коммерческой недвижимости и 50 российских).

Российский рынок уже достиг дна, уверен директор практики по сопровождению сделок в сфере недвижимости PwC Саян Цыренов. «Москва долгое время находится в нижней части рейтинга, однако оживление арендного рынка, снижение процентных ставок и возросшая активность инвесторов позволяют предполагать, что в следующие два-три года Москва поднимется на значительно более высокую позицию», — говорится в отчете PwC.

Сейчас Москва занимает 30-е место среди европейских городов с точки зрения привлекательности инвестиций в недвижимость (во все сегменты), это худший показатель с 2005 года. Но по прогнозу PwC, который аналитики компании назвали «умеренным оптимизмом», уже в течение одного-двух лет восстановится привлекательность сегмента складской недвижимости, чуть больше, три-четыре года, потребуются на восстановление сегмента офисной и торговой недвижимости. Единственной категорией, которую в ближайшие годы ждет стагнация, является жилая недвижимость.

Оптимизм относительно перспектив российского рынка недвижимости показал и опрос респондентов. Большинство (20%) планируют приобретать готовые объекты в России, 16% рассчитывают на привлечение новых российских или иностранных инвестиций. 11% опрошенных заявили о намерении оптимизировать свои затраты, рефинансировать кредиты и запустить новые девелоперские проекты.

В среднесрочной перспективе на российском рынке недвижимости появится больше зарубежных инвесторов, несмотря на санкции, уверены опрошенные PwC эксперты. «При дальнейшем улучшении геополитической обстановки рынок будет более привлекательным для западных инвесторов ввиду высокой доходности», — говорится в исследовании.

Офисные и торговые центры исторически были самыми популярными объектами среди инвесторов в российскую коммерческую недвижимость, указывает руководитель отдела исследований JLL Олеся Дзюба. Больше всего инвестиций по итогам девяти месяцев 2017 года (36%, или \$975 млн) пришлось на торговую недвижимость, немного меньше — на долю офисов (31%, или \$817 млн), говорит она. «Несмотря на то что жилье действительно пользовалось повышенным спросом в последние пару лет, по объему инвестиций этот сегмент никогда не сможет обойти офисную или торговую недвижимость», — уверена Дзюба.

В ближайшие годы вряд ли стоит ждать восстановления ставок аренды и цен на коммерческую недвижимость до докризисного уровня, возражает управляющий партнер ILM Андрей Лукашев. «Ставки аренды на склады и офисы окончательно ушли в рублевую зону, к тому же большинство торговых центров взимают с арендаторов не фиксированную ставку аренды, а процент с оборота, — отмечает он. — Кроме того, несмотря на более высокую доходность инвестиций в коммерческую

¹⁴ Подробнее на РБК:

<https://www.rbc.ru/business/30/11/2017/5a1ea9159a7947b973bf6fba>

недвижимость в России, европейские рынки более стабильны и предлагают пусть и меньшую доходность, но номинированную в евро, а не в рублях». В ближайшие годы вряд ли стоит ждать восстановления ставок аренды и цен на коммерческую недвижимость до докризисного уровня, возражает управляющий партнер ИЛМ Андрей Лукашев. «Ставки аренды на склады и офисы окончательно ушли в рублевую зону, к тому же большинство торговых центров взимают с арендаторов не фиксированную ставку аренды, а процент с оборота, — отмечает он. — Кроме того, несмотря на более высокую доходность инвестиций в коммерческую недвижимость в России, европейские рынки более стабильны и предлагают пусть и меньшую доходность, но номинированную в евро, а не в рублях».

Иностранные инвесторы заметно активизировали деятельность на российском рынке коммерческой недвижимости, настаивает Саян Цыренов. В качестве примера он приводит покупку американским фондом UFG бизнес-центра «Легион II», китайской Fosun — МФК «Военторг» и английским инвестфондом Raven Russia — двух бизнес-центров и склада в Санкт-Петербурге. В целом объем сделок на рынке коммерческой недвижимости в России в 2017 году, по прогнозу CBRE, составит \$4,6 млрд — примерно столько же, сколько и в 2016-м. При этом уже в следующем году объем сделок может возрасти до \$5,2 млрд

8.2. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений. На взгляд Оценщика физические и проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению в качестве административного здания.

Технические характеристики оцениваемых зданий, особенности их местоположения дают возможность их использования только по назначению – как производственные объекты.

2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельных участков с существующими улучшениями в качестве производственных зданий не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, существующий рынок на момент оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой земельные участки с производственными зданиями, расположенные в р.п. Огаревка) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

Объекты находятся в удовлетворительном состоянии и для начала эксплуатации не требуют дополнительных инвестиций. Переоборудование данного объекта в иной по назначению объект является экономически не привлекательным, поскольку потребует значительных инвестиций и времени. А при наличии таковых и потребности в ином по назначению объекте, потенциальный инвестор будет вкладывать их в другой более подходящий объект, без затрат на переоборудование.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание выше сказанное, наиболее доходное использование земельных участков с существующими улучшениями - текущее, в качестве производственных зданий

Вывод. Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что текущее использование объектов оценки в качестве производственных зданий, отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

Глава 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

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

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

9.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

9.3. Подходы оценки

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.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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 рекомендуется использовать при низкой

активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

9.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

9.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24а «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

При изучении рынка продажи было выявлено, что имеются достаточное количество предложений для применения сравнительного подхода, который наилучшим образом отражает ситуацию на рынке, конъюнктуру рынка по сравнению с затратным подходом. На основании сказанного выше затратный подход не применен.

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

На дату оценки было найдено достаточное количество аналогов для проведения расчетов по сравнительному подходу. Сравнительный подход применен.

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

На дату оценки не было найдено достаточное количество предложений аналогов для проведения расчетов по доходному подходу. Доходный подход не применен.

Глава 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На дату оценки на рынке Тульской области было найдено достаточное количество предложений для расчета стоимости земельных участков. Однако, следует отметить, что рынок земельных участков под промышленные объекты в малых населенных пунктах Тульской области является не активным, предложения единичны и наблюдается значительный разброс цен. Аналоги см. Приложение №2

Определение корректировок:

1. *Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.*

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки все аналоги имеют коммуникации или коммуникации проходят рядом: электроэнергия, отопление, водоснабжение.

Все участки объектов аналогов передаются на правах собственности, как и объект оценки.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки», стр. 298. Корректировка на торг принимается в размере -17,3%.

Рисунок 4

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

3. *Местоположение в пределах области.* Корректировка определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки», стр. 113.

Расчет данной корректировки производится по формуле

$$K = K_o / K_a,$$

Где

K – коэффициент корректировки на местоположение;

K_o – коэффициент местоположения объекта оценки по указанному справочнику;

K_a – коэффициент местоположения объекта аналога по указанному справочнику.

Однако, все объекты аналоги, так же как и объект оценки, если рассматривать тип населенных пунктов по указанному справочнику, см. таблицу ниже расположены в «прочих населенных пунктах». Корректировка не производится.

Рисунок 5

Лейфер СОН-2017_3V.pdf - Foxit Reader

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

4. *Транспортная доступность и подъездные пути.* Объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют хорошую транспортную доступность и круглогодичный подъезд к участку. Корректировка не производится.
5. *Площадь.* Корректировка рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки», стр. 194.

Рисунок 6

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

6. *Анализ полученных результатов.*

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. *Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 10

Расчет коэффициента вариации для ЗУ с кадастровым номером 71:22:050204:23, расположенный по адресу: р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	161	243	59	24,1%
Аналог №2	295			
Аналог №3	273			

Таблица 11

Расчет коэффициента вариации для ЗУ с кадастровым номером 71:22:050204:24, расположенный по адресу: р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	161	243	59	24,1%
Аналог №2	295			
Аналог №3	273			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ck1 / (1/ck1+1/ck2+1/ck3)$, где:

ck1 - сумма корректировок по аналогу №1

ck2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 12

Расчет весов для ЗУ с кадастровым номером 71:22:050204:23 и расположенный по адресу: р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,292	3,096	5,780
Общая сумма баллов	13,168		
Вес каждого аналога	0,326	0,235	0,439

Таблица 13

Расчет весов для ЗУ с кадастровым номером 71:22:050204:24 и расположенный по адресу: р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,292	3,096	5,780
Общая сумма баллов	13,168		
Вес каждого аналога	0,326	0,235	0,439

Таблица 14

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:22:050204:23 и расположенный по адресу: р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/sc/hekino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_pr_omnaznacheniya_1267955258	ruads.org, номер объявления 972197496	ruads.org, номер объявления 1255208739	
Адрес	Тульская область, Щёкинский район, п. Ломинцевский, ул. Ленина, д.1	Тульская область, Село Хавки, Венёвского района	Тульская область, Арсеньево, ул. Хорева, д. 24, корп. 16	Тульская область, р.п. Огаревка, ул. Советская,
Площадь, кв. м	12 000	33834	3000	5463
Цена предложения (продажи), руб.	2 200 000	10 500 000	990 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	183	310	330	
Назначение	промышленное	для строительства цеха по производству строительных материалов	промышленное	
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	Имеются или находятся рядом
Транспортная доступность	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-17,30%	-17,30%	-17,30%	
Корректирующий коэффициент	0,8270	0,8270	0,8270	
Абсолютная величина корректировки, %	17,30%	17,30%	17,30%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Дата предложения (продажи)				
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Местоположение объекта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент сегмента города	0,51	0,51	0,51	0,51
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после	152	257	273	

корректировки, руб./кв. м				
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка наличие красной линии	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Площадь земельного участка, га	1,20	3,38	0,30	0,55
Интервал, согласно справочника	1-2,5	2,5-5	<1	<1
Корректирующий коэффициент	1,06	1,15	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	6,00%	15,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	161	295	273	
Подъездные пути	Подъезд круглогодичный	Подъезд круглогодичный	Подъезд круглогодичный	Подъезд круглогодичный
Корректировка на расположение относительно "красной линии"	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	161	295	273	
Сумма всех корректировок, %	23%	32%	17%	
Удельный вес аналога	0,3259	0,2351	0,4390	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	52,47	69,35	119,85	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м				241,67
Стоимость земельного участка, руб.				1 320 243
Стоимость земельного участка (с общепринятым округлением), руб.				1 320 000

Таблица 15

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:22:050204:24 и расположенный по адресу: р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/sc/hekino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1267955258	ruads.org, номер объявления 972197496	ruads.org, номер объявления 1255208739	
Адрес	Тульская область, Щёкинский район, п.	Тульская область, Село Хавки,	Тульская область, Арсеньево, ул.	Тульская область, р.п. Огаревка, ул.

	Ломинцевский, ул. Ленина, д.1	Венёвского района	Хорева, д. 24, корп. 16	Советская, д.32
Площадь, кв. м	12 000	33834	3000	4537
Цена предложения (продажи), руб.	2 200 000	10 500 000	990 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	183	310	330	
Назначение	промышленное	для строительства цеха по производству строительных материалов	промышленное	
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	Имеются или находятся рядом
Транспортная доступность	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-17,30%	-17,30%	-17,30%	
Корректирующий коэффициент	0,8270	0,8270	0,8270	
Абсолютная величина корректировки, %	17,30%	17,30%	17,30%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Дата предложения (продажи)				
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Местоположение объекта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент сегмента города	0,51	0,51	0,51	0,51
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка наличие красной линии	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	152	257	273	

Площадь земельного участка, га	1,20	3,38	0,30	0,45
Интервал, согласно справочника	1-2,5	2,5-5	<1	<1
Корректирующий коэффициент	1,06	1,15	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	6,00%	15,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	161	295	273	
Подъездные пути	Подъезд круглогодичный	Подъезд круглогодичный	Подъезд круглогодичный	Подъезд круглогодичный
Корректировка на расположение относительно "красной линии"	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	161	295	273	
Сумма всех корректировок, %	23%	32%	17%	
Удельный вес аналога	0,3259	0,2351	0,4390	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	52,47	69,35	119,85	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м				241,67
Стоимость земельного участка, руб.				1 096 457
Стоимость земельного участка (с общепринятым округлением), руб.				1 096 000

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

Стоимость объектов оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Тула и Тульской области с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №3.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Определение корректировок

I. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение;
- Все аналоги – это производственно-складские объекты;
- Состояние зданий у всех объектов аналогов, так же как и у объекта оценки – удовлетворительное.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», Лейфер, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 301. Корректировка на торг составит 17,4%.

Рисунок 7

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Чтобы избежать погрешности в вычислениях необходимо из стоимости единого объекта недвижимости объекта-аналога вычесть стоимость его земельного участка. Стоимость земельных участков объектов-аналогов представлена в таблице ниже. В качестве эталонного объекта берется стоимость 1 кв. м ЗУ объекта оценки и приводится к стоимости земельного участка объекта аналога с учетом его характеристик. Корректировки произведены на права, площадь, месторасположение согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки» (табличные данные корректировок приведены в разделе «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»)

Таблица 16

Расчет стоимости ЗУ объектов аналогов

Размер земельного участка, кв.м.	3 500	3 325	7 439	5463 (4537)
Стоимость 1 кв.м. земель промышленного назначения на правах собственности в диапазоне площадей менее 1 га	241,67	241,67	241,67	
Площадь в га	0,3500	0,3325	0,7439	0,5463 (0,4537)
Расчетный коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	241,67	241,67	241,67	
Права объекта аналога	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	242	242	242	
Местоположение	Райцентр с развитой промышленнос	Райцентр с развитой промышленнос	Областной центр	Прочие населенные пункты

	тью	тью		
Расчетная корректировка	1,43	1,43	1,96	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	346	346	474	
ИТОГО, стоимость ЗУ аналога	1 209 558	1 149 080	3 523 655	

3. *Площадь.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», Лейфер, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 177.

Рисунок 8

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

177

4. *Корректировка на местоположение.* Корректировка производится по «Справочнику оценщика недвижимости – 2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., стр. 139.

Рисунок 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

5. *Анализ полученных результатов.*

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не

превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 17

Расчет коэффициента вариации для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	2 655 631	2 383 621,42	359 927,01	15,10
Аналог №2	1 875 019			
Аналог №3	2 620 214			

Таблица 18

Расчет коэффициента вариации для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31б

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	1 362 884	1 229 332,67	183 614,02	14,94
Аналог №2	969 699			
Аналог №3	1 355 415			

Таблица 19

Расчет коэффициента вариации для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	4 959 906	4 451 875,18	672 233,47	15,10
Аналог №2	3 501 961			
Аналог №3	4 893 758			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше

удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 20

Расчет весов для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	2,041	3,030	2,000
Общая сумма баллов	7,071		
Вес каждого аналога	0,290	0,430	0,280

Таблица 21

Расчет весов для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,030	1,890	1,430
Общая сумма баллов	6,350		
Вес каждого аналога	0,477	0,298	0,225

Таблица 22

Расчет весов для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	2,041	3,030	2,000
Общая сумма баллов	7,071		
Вес каждого аналога	0,290	0,430	0,280

Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

Таблица 23

Расчет сравнительным подходом здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/bolohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_719_m_1174047376	https://www.avito.ru/aleksin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_1512_m_1183746657	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1050_m_770837152	
Местонахождение	Тульская область, Болохово, ул. Ленина, 45	Алексин, Тульская область, улица Металлистов, 43	Тула, р-н Зареченский, пос. Воскресенское, ул. Молодежная, д. 17	Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31в
Площадь, кв.м.	719	1512	1050	1161,7
Цена предложения, руб.	5 000 000	5 800 000	10 000 000	
Площадь ЗУ, кв.м.	3 500	3 325	7 439	
Тип объекта	производственно-складской объект	производственно-складской объект	производственно-складской объект	производственно-складской объект
Наличие коммуникаций (электроэнергия, отопление, водоснабжение)	есть	есть	есть	есть
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов
Дата предложения (продажи)	13.08.2018	07.08.2018	25.07.2018	
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену	-17,4%	-17,4%	-17,4%	

сделки				
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>17,4%</i>	<i>17,4%</i>	<i>17,4%</i>	
Скорректированная цена, руб.	4 130 000	4 790 800	8 260 000	
Стоимость земельного участка, руб.	1 209 558	1 149 080	3 523 655	
Стоимость улучшений, руб.	2 920 442	3 641 720	4 736 345	
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	4 062	2 409	4 511	
Диапазон площади кв. м	500-1000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Корректировка	0,8400	1,0000	1,0000	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>16,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	
Скорректированная цена кв.м., руб.	3 412	2 409	4 511	
Местоположение по классификации Лейфера	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Прочие населенные пункты
Скорректированная цена кв.м., руб.	0,67	0,67	0,50	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>50%</i>	
Скорректированная цена, руб.	2 286	1 614	2 256	
Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
Скорректированная цена кв.м., руб.	2 286	1 614	2 256	
Итого стоимость строений, руб.	2 655 631	1 875 019	2 620 214	
Сумма всех корректировок	49,00%	33,00%	50,00%	
Удельный вес аналога	0,2900	0,4300	0,2800	
Компонент итоговой стоимости, руб.	770 133	806 258	733 660	
Итого стоимость, руб.				2 310 051

Таблица 24

Расчет сравнительным подходом здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.316

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/bo-lohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_719_m_1174047376	https://www.avito.ru/aleksin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_1512_m_1183746657	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1050_m_770837152	
Местонахождение	Тульская область, Болохово, ул. Ленина, 45	Алексин, Тульская область, улица Metallistov, 43	Тула, р-н Зареченский, пос. Воскресенское, ул. Молодежная, д. 17	Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.316
Площадь, кв.м.	719	1512	1050	500,8
Цена предложения, руб.	5 000 000	5 800 000	10 000 000	
Площадь ЗУ, кв.м.	3 500	3 325	7 439	
Тип объекта	производственно-складской объект	производственно-складской объект	производственно-складской объект	производственно-складской объект
Наличие коммуникаций (электроэнергия, отопление, водоснабжение)	есть	есть	есть	есть

Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов
Дата предложения (продажи)	13.08.2018	07.08.2018	25.07.2018	
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-17,4%	-17,4%	-17,4%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>17,4%</i>	<i>17,4%</i>	<i>17,4%</i>	
Скорректированная цена, руб.	4 130 000	4 790 800	8 260 000	
Стоимость земельного участка, руб.	1 209 558	1 149 080	3 523 655	
Стоимость улучшений, руб.	2 920 442	3 641 720	4 736 345	
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	4 062	2 409	4 511	
Диапазон площади кв. м	500-1000	1000-5000	1000-5000	500-1000
Корректировка	1,00	1,20	1,20	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>0,00%</i>	<i>20,00%</i>	<i>20,00%</i>	
Скорректированная цена, руб.	4 062	2 890	5 413	
Местоположение по классификации Лейфера	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Прочие населенные пункты
Скорректированная цена кв.м., руб.	0,67	0,67	0,50	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>50%</i>	
Скорректированная цена, руб.	2 721	1 936	2 707	
Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
Скорректированная цена кв.м., руб.	2 721	1 936	2 707	
Итого стоимость строений, руб.	1 362 884	969 699	1 355 415	
<i>Сумма всех корректировок</i>	<i>33,00%</i>	<i>53,00%</i>	<i>70,00%</i>	
Удельный вес аналога	0,4770	0,2980	0,2250	
Компонент итоговой стоимости, руб.	650 096	288 970	304 968	
Итого стоимость, руб.				1 244 034

Таблица 25

Расчет весов для здания по адресу Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул. Советская, д.32

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/bo-lohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_719_m_1174047376	https://www.avito.ru/aleksin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_1512_m_1183746657	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1050_m_770837152	
Местонахождение	Тульская область, Болохово, ул Ленина, 45	Алексин, Тульская область, улица Металлистов, 43	Тула, р-н Зареченский, пос. Воскресенское, ул.	Щёкинский район, р.п. Огаревка, ул Советская, д.32

			Молодежная, д. 17	
Площадь, кв.м.	719	1512	1050	2169,7
Цена предложения, руб.	5 000 000	5 800 000	10 000 000	
Площадь ЗУ, кв.м.	3 500	3 325	7 439	
Тип объекта	производственно-складской объект	производственно-складской объект	производственно-складской объект	производственно-складской объект
Наличие коммуникаций (электроэнергия, отопление, водоснабжение)	есть	есть	есть	есть
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов
Дата предложения (продажи)	13.08.2018	07.08.2018	25.07.2018	
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-17,4%	-17,4%	-17,4%	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>17,4%</i>	<i>17,4%</i>	<i>17,4%</i>	
Скорректированная цена, руб.	4 130 000	4 790 800	8 260 000	
Стоимость земельного участка, руб.	1 209 558	1 149 080	3 523 655	
Стоимость улучшений, руб.	2 920 442	3 641 720	4 736 345	
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	4 062	2 409	4 511	
Диапазон площади кв. м	500-1000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Корректировка	0,8400	1,0000	1,0000	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>16,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	
Скорректированная цена, руб.	3 412	2 409	4 511	
Местоположение по классификации Лейфера	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Прочие населенные пункты
Скорректированная цена кв.м., руб.	0,67	0,67	0,50	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>50%</i>	
Скорректированная цена, руб.	2 286	1 614	2 256	
Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
<i>Абсолютная величина корректировки</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
Скорректированная цена кв.м., руб.	2 286	1 614	2 256	
Итого стоимость строений, руб.	4 959 906	3 501 961	4 893 758	
<i>Сумма всех корректировок</i>	<i>49,00%</i>	<i>33,00%</i>	<i>50,00%</i>	
Удельный вес аналога	0,2900	0,4300	0,2800	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 438 373	1 505 843	1 370 252	
Итого стоимость, руб.				4 314 468

10.2. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

Поскольку расчет был произведен только одним подходом - сравнительным, то ему присваивается вес 100%

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже.

Таблица 26

Расчет итоговой стоимости

Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1,А2,а,а1 - цех деревообработки , общей площадью 1161,7 кв. м	Не применялся	2 310 051	Не применялся	0,0	100,0	0,0	2 310 000
Нежилое здание (улучшения), литеры Б,Б1,Б2 - цех металлообработки , общей площадью 500,8 кв. м	Не применялся	1 244 034	Не применялся	0,0	100,0	0,0	1 244 000
Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1 - цех изготовления стеклопакетов , общей площадью 2169,7 кв. м	Не применялся	4 314 468	Не применялся	0,0	100,0	0,0	4 314 000
Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23, общей площадью 5463 кв. м	Не применялся	1 320 243	Не применялся	0,0	100,0	0,0	1 320 000
Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24, общей площадью 4537 кв. м	Не применялся	1 096 457	Не применялся	0,0	100,0	0,0	1 096 000

Заключение о стоимости.

Стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного в р.п. Огаревка Щёкинского района Тульской области на дату оценки составляет:

Таблица 27
Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб. ¹⁵
1	Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1,А2,а,а1 - <i>цех деревообработки</i> , общей площадью 1161,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	2 310 000	1 957 627,12
2	Нежилое здание (улучшения), литеры Б,Б1,Б2 - <i>цех металлообработки</i> , общей площадью 500,8 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.31б	1 244 000	1 054 237,29
3	Нежилое здание (улучшения), литеры А,А1 - <i>цех изготовления стеклопакетов</i> , общей площадью 2169,7 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.32	4 314 000	3 655 932,20
4	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:23, общей площадью 5463 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.31в	1 320 000 ¹⁶	1 320 000,00 ¹⁶
5	Земельный участок с кадастровым номером 71:22:050204:24, общей площадью 4537 кв. м	Тульская область, Щёкинский район, р. п. Огаревка, ул. Советская, д.32	1 096 000 ¹⁶	1 096 000,00 ¹⁶
	ИТОГО с общепринятым округлением:		10 297 000	9 094 813,56

Оценщик



Решетников А.Г.

¹⁵ С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

¹⁶ В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 НК РФ «Налог на добавленную стоимость», операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Глава 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru
4. «Справочник оценщика недвижимости-2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер.
5. «Справочник оценщика недвижимости-2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфер Л.А.
6. «Справочник оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».
7. «Справочник оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки».
8. Прочие Интернет-ресурсы.

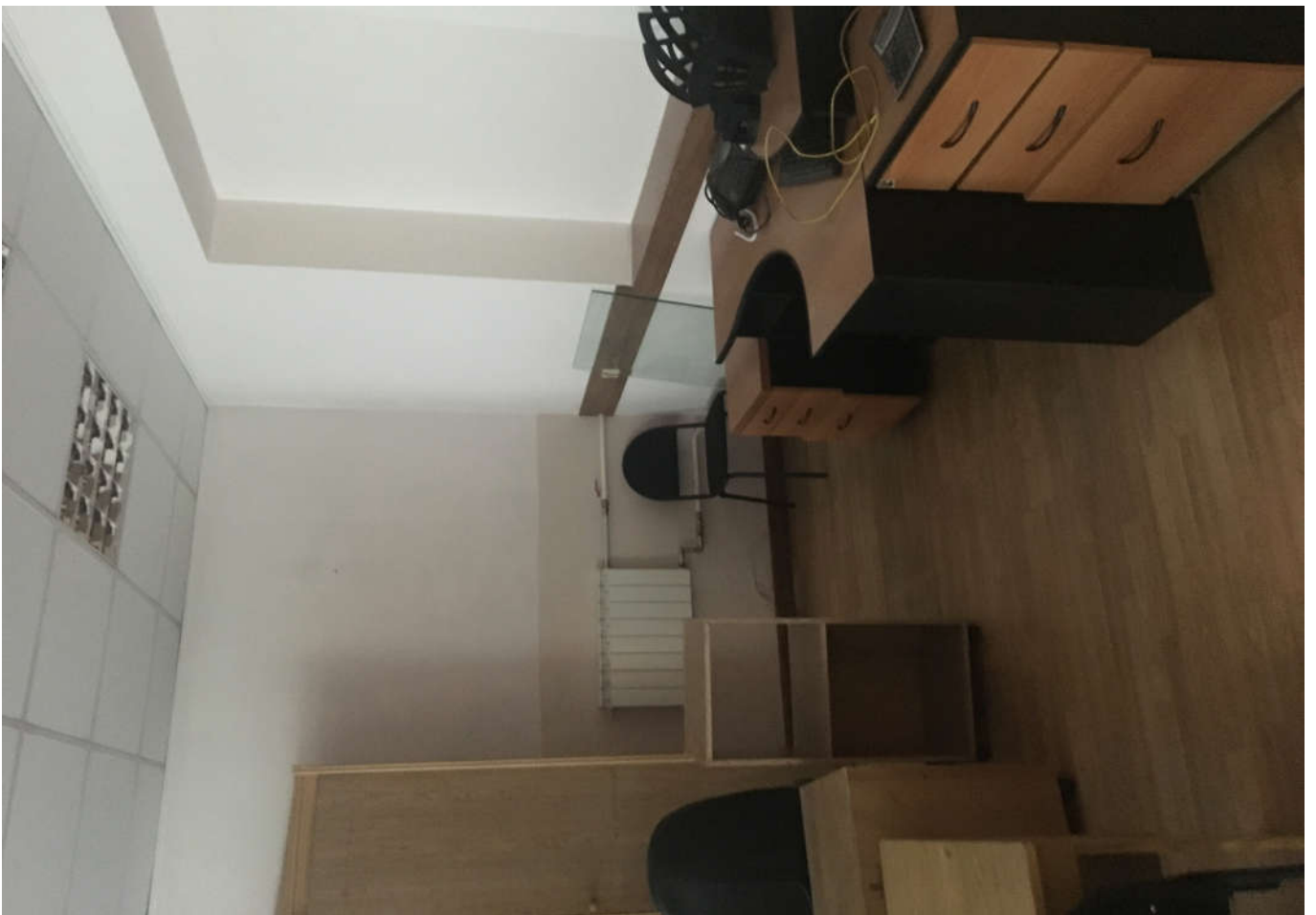
Перечень приложений

№ Приложения	Наименование
Приложение №1	Фото и Правоустанавливающие и технические документы от заказчика
Приложение №2	Аналоги ЗУ
Приложение №3	Аналоги для расчета по сравнительному подходу
Приложение №4	Аналоги для расчета по доходному подходу
Приложение №5	Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ















ПЛАН ЭВАКУАЦИИ

при возникновении пожара или других чрезвычайных ситуаций
в ЗАО "МОНОЛИТ" по адресу: г. Москва, ул. Путейская, д. 7

«УТВЕРЖДАЮ»
 Председатель ЗАО «Монолит»

 (И.М. Карась)
 _____ 20__

2 этаж

ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ:

1 ПОЖАР НЕ УДАЛОСЬ ЛИКВИДИРОВАТЬ В НАЧАЛЬНОЙ СТАДИИ, БЫСТРО ПОКИНЬТЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕМЕДЛЕННО:

2 ПРИМЬТЕ МЕРЫ ДЛЯ ЭВАКУАЦИИ И ОПОВЕЩЕНИЯ ЛЮДЕЙ

- Придерживайтесь плана эвакуации
- ИЗ ГОРЯЩЕГО ПОМЕЩЕНИЯ
- ИЗ ПОМЕЩЕНИЙ (этажей) КОТОРЫЕ УГРОЖАЕТ ОПАСНОСТЬ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ДЫМА И ОГНЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ОСНОВНОЙ ПУТЬ ЭВАКУАЦИИ
- ЗАПАСНОЙ ПУТЬ ЭВАКУАЦИИ
- НАПРАВЛЕНИЕ ДВИЖЕНИЯ К ЭВАКУАЦИОННОМУ ВЫХОДУ
- ЭВАКУАЦИОННЫЙ ВЫХОД
- ПОЖАРНЫЙ КРАН
- ТЕЛЕФОН
- ЭЛЕКТРООПАСНОСТЬ
- ОГНЕТУШИТЕЛЬ
- МЕСТО ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ
- "ВЫ НАХОДИТЕСЬ ЗДЕСЬ"

ДЕЙСТВИЯ ПРИ АВАРИИ: СОХРАНИТЬ СПОКОЙСТВИЕ!

1 СООБЩИТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ

- АДРЕС ОБЪЕКТА
- ЧТО СЛУЧИЛОСЬ
- ИМЕЮТСЯ ЛИ ПОСТРАДАВШИЕ
- СВОЮ ФАМИЛИЮ

2 ЛОКАЛИЗОВАТЬ АВАРИЮ

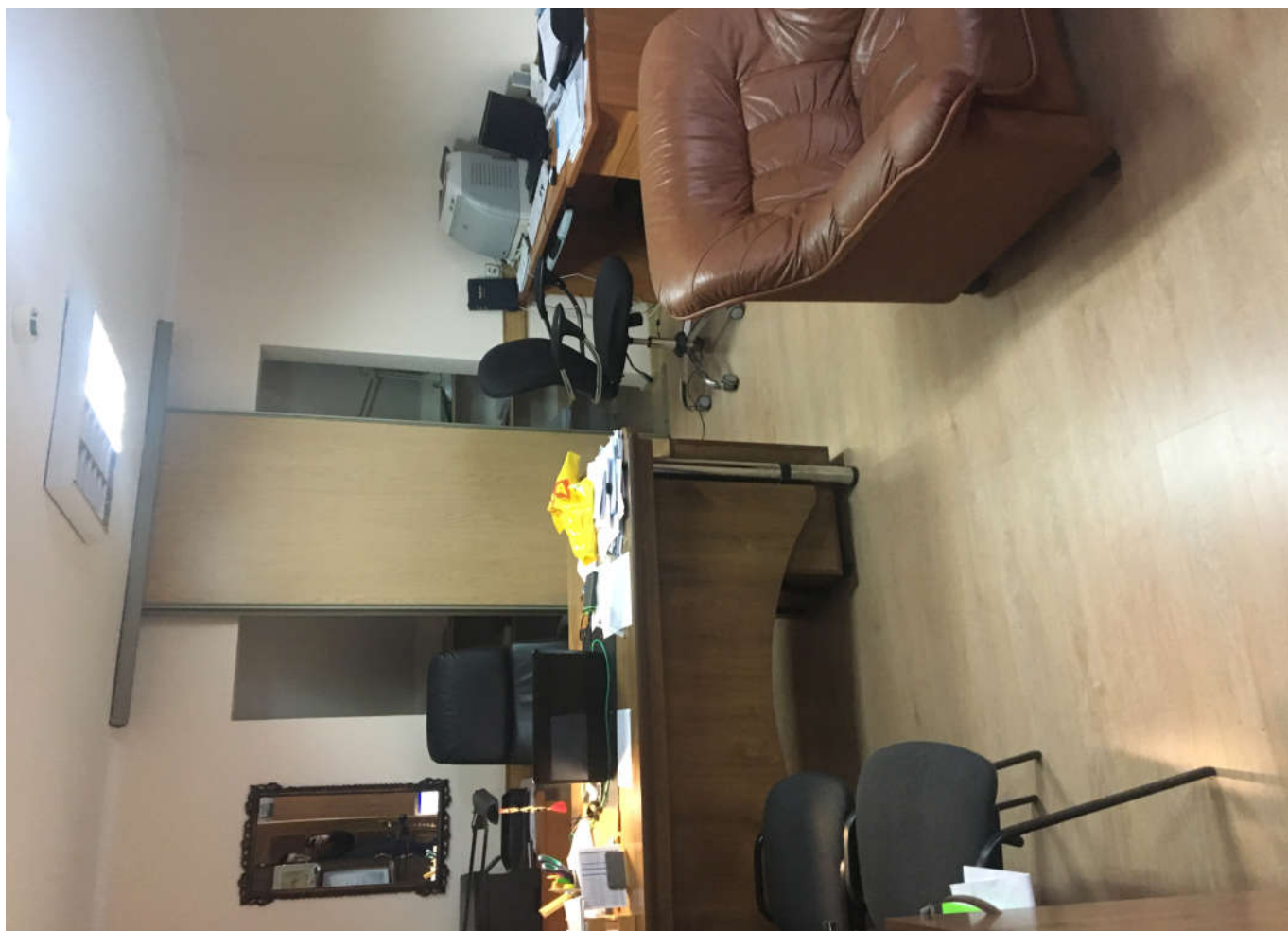
- ПРЕДОТВРАТИТЬ РАЗВИТИЕ АВАРИИ
- ИСПОЛЬЗОВАТЬ СРЕДСТВА ЗАЩИТЫ
- ОБЪЕДИНИТЬ МЕСТО АВАРИИ

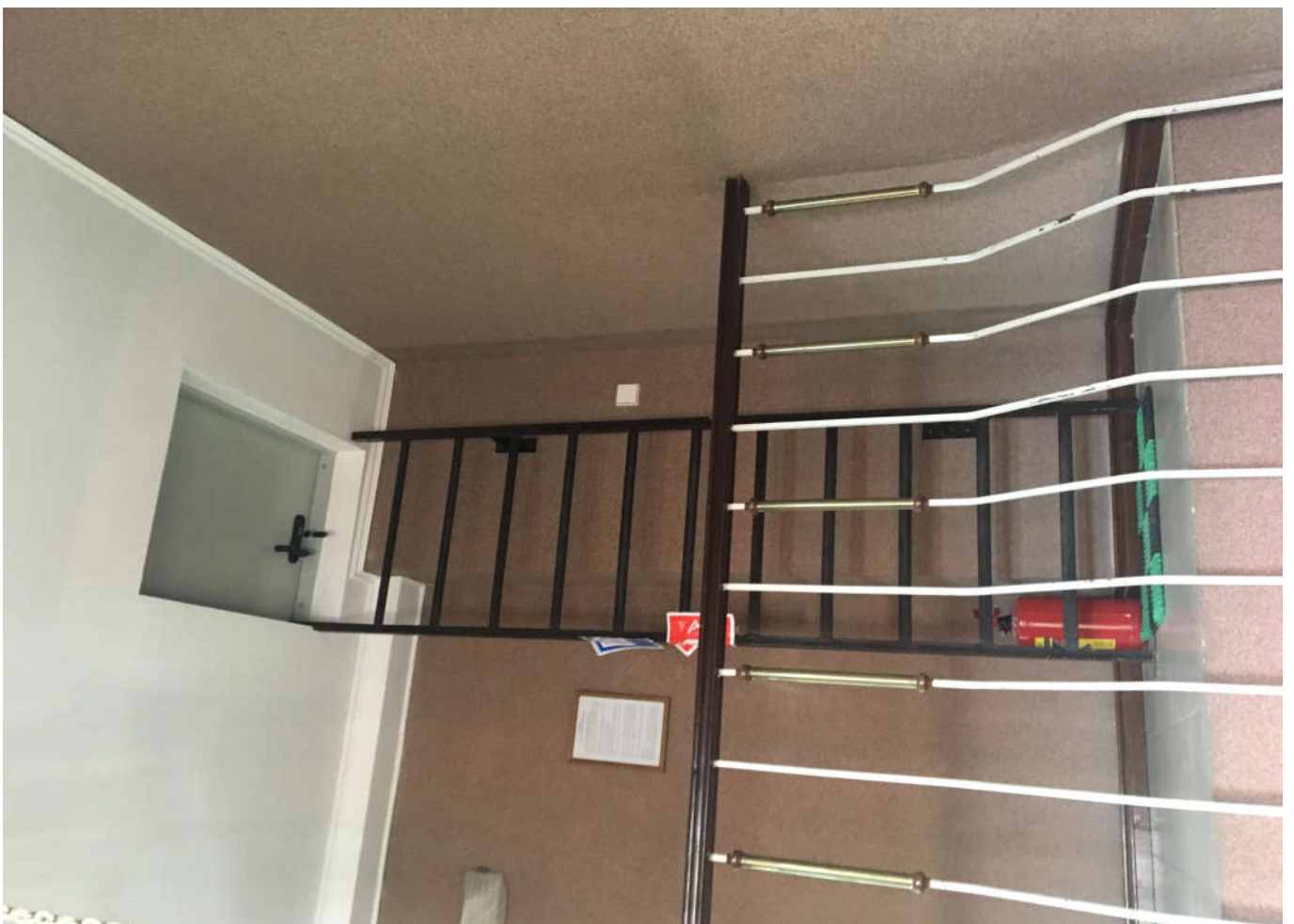
3 ЭВАКУИРОВАТЬ ЛЮДЕЙ

- ОКАЗАТЬ ПОМОЩЬ ПОСТРАДАВШИМ
- СРЯДИТЬСЯ ПОСЛЕ ЗАКАВА









Приложение №1
ФОТО
р.п. Огаревка, ул. Советская, д.31В

















